

### **Акт**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, - Раздел об обеспечении сохранности: «МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А», разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ»**  
**(Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН)**

**Санкт-Петербург  
2026 г.**

г. Санкт-Петербург

«30» июня 2026 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена по заказу Общества с ограниченной ответственностью «РЕНОВАЦИЯ» (ООО «РЕНОВАЦИЯ»). Государственная историко-культурная экспертиза проведена на основании:

1. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ)
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
3. Договор о выполнении работ на проведение государственной историко-культурной экспертизы с экспертом от 09 июня 2026 г. (Приложение №9).

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 09 июня 2026 г. по 30 июня 2026 г. (Приложение № 9: Копия договора с экспертом).

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

г. Санкт-Петербург.

#### **3. Заказчик экспертизы:**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕНОВАЦИЯ» (ООО «РЕНОВАЦИЯ»). Юридический адрес: 197198, город Санкт-Петербург, пр-кт Добролюбова, д. 1/79 литера Б, помещ. 20-н кабинет 6. ИНН 7840051860. Лицензия № МКРФ 23538 от 15.06.2023 г.

#### **4. Сведения об эксперте (экспертах):**

*Фамилия, имя и отчество (при наличии), образование, специальность, ученая степень (звание) (при наличии), стаж работы, место работы и должность – для физического лица:*

**Хорликов Алексей Петрович**, образование высшее, закончил Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И.Е. Репина, искусствовед. Стаж работы: 37 лет. Место работы – ООО «АКБ» «ВАЙСС», эксперт. Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МКРФ № 264 от 13.02.2024 г.):

- 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;
- 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 настоящей 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.

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

*Отношения эксперта к заказчику:* эксперт не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.); не состоит в трудовых отношениях с заказчиком; не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика; не заинтересован в результатах исследований и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Настоящим подтверждаю, что я предупрежден об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого мне известно и понятно.

Эксперт: \_\_\_\_\_ подписано электронной подписью \_\_\_\_\_ А.П. Хорликов

## **6. Цели и объекты экспертизы:**

### **6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы<sup>1</sup>:**

Раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия: *«МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН), разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ».*

### **6.2. Цель государственной историко-культурной экспертизы<sup>2</sup>:**

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при реализации проекта: *«Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН).*

<sup>1</sup> Объект экспертизы указан в соответствии со ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

<sup>2</sup> Цель экспертизы указана в соответствии со ст. 28 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

**7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно (при значительном количестве документов их перечень приводится в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения):**

***Представлено заказчиком:***

- Раздел документации «МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьбный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН), разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ»;

- Копия лицензии МКРФ: Выписки из реестра лицензий на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (ООО «РЕНОВАЦИЯ») (Приложение №7);

- Копия Заключения КГИОП (Приложение №6);

- Копия Договора купли-продажи (на Земельный участок, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, улица Московская, д. 53, литера А и Нежилое здание, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, улица Московская, д. 53, литера А) (Приложение №6);

- Копия Градостроительного плана земельного участка (Приложение №6);

- Документы технического учета (объект культурного наследия регионального значения «Усадьбный дом А.В. Кокорева»): Технический паспорт на здание по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, ул. Московская, д. 55, литера А, поэтажные планы здания по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, ул. Московская, д. 55, литера А (Приложение №6);

- АКТ визуального обследования объекта от 18 сентября 2009 г. (Приложение №6);

- Поэтажные планы строения по Московской ул., 53 (РЖУ Пушкинского района. Бюро инвентаризации) (Приложение №6);

- Технический паспорт жилого дома и земельного участка по Московской улице, дом 53 (составлен 15 января 1960 г.) (Приложение №6);

- Копия Распоряжения КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Усадьбный дом А.В. Кокорева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» № 100-р от 13.03.2018 г. (Приложение №3);

- Копия Распоряжения КГИОП «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьбный дом А.В. Кокорева»» № 149-р от 17.04.2018 г. (Приложение №4);

- Копия Распоряжения КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Усадьбный дом А.В. Кокорева», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 18 января 2022 г. №13-об/22 (Приложение №5).

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 «Об

утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

В целях обеспечения достоверности выводов, в рамках проведения настоящей государственной историко-культурной экспертизы экспертом были выполнены следующие исследования:

- Выполнены архивно-библиографические исследования на основании материалов из фондов РГИА, ГМЗ «Царское Село», ГМИ СПб, Российской Национальной Библиотеки (РНБ), ТРГИИ, КГИОП и других информационных источников, имеющихся в открытом доступе, составлена краткая историческая справка с альбомом иконографических материалов (Приложения №№ 1, 2).

В ходе проведения библиографических исследований были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические фотографии объекта культурного наследия.

- Проведен анализ исходно-разрешительной документации для разработки документации;
- Произведены визуальное обследование и натурная фотофиксация объекта экспертизы (Приложение № 7).

- Выполнен анализ представленной документации;
- Проведен научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, фотоматериалов, информации) по объекту экспертизы;

При проведении экспертизы эксперт соблюдал принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивал объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивал результаты исследований, ответственно и точно формулировал выводы в пределах своей компетенции.

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Экспертом сформулирован вывод экспертизы; оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

**10. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы (при значительном количестве документов и литературы их перечень приводится в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения):**

- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ.

- Федеральный закон от 07.06.2025 г. № 142-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

- Краткая историческая справка (Приложение № 1).

- Историческая иконография (Приложение № 2).

- Фотографические изображения объекта (Приложение №8).

**Нормативная документация:**

- ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры;

- ГОСТ Р 55567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования;
- ГОСТ Р 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники;
- ГОСТ Р 56905-2016. Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования;
- ГОСТ Р 55945-2014. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия;
- ГОСТ Р 21.101-2026. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации.

### ***ГМЗ «Царское Село»:***

- Картографические материалы.
- Арх. С. Данини. Усадьба А.В. Кокорева Главное здание. Эскиз юго-восточного фасада. 1901 г. ГМЗ «Царское Село». ЕД-1376.

### ***ГМИ СПб:***

- Усадьба. А.В. Кокорева. Новопостроенный дом. Фотография. 1902 г. ГМИ СПб. КП-59-588.
- Усадьба. А.В. Кокорева. Главное здание. Вид с северо-запада. Фотография. 1910-е гг. ГМИ СПб. КП-069591.

### ***РГИА***

Ф. 485. Оп. 3. Дд. 635, 784, 785. Разрешения на строительство в Царском Селе, проекты построек.

### ***Библиография:***

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник / под общей ред. Б.М. Кирикова. СПб., 1996.
2. Зодчие Санкт-Петербурга. XIX – начало XX века / Сост. В.Г. Исаченко. СПб., 1998.
3. Историческая застройка Санкт-Петербурга: Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (учетных зданий). СПб., 2001.
4. Козлов А.В. Сильвио Данини: материалы к творческой биографии. СПб., 2010.
5. Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга, состоящие под государственной охраной. Справочник. СПб., 2005.
6. Семенова Г.В. Царское Село знакомое и незнакомое. М.-СПб., 2009.
7. Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга / Авт. сост. Алексеева С.В., Балашова Е.А., Владимирович А.Г. и др. СПб., 2002.
8. Три века Санкт-Петербурга. Энциклопедия в 3 тт. СПб., 2003.
9. Цылов Н.И. Атлас города Царского Села. Репринтное воспроизведение издания 1857 г. СПб., 2007.

### ***Интернет-ресурсы:***

1. Архитектурный сайт Санкт-Петербурга: <http://www.citywalls.ru>.
2. Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Официальный сайт: <https://kgiop.gov.spb.ru/>.
3. «PastVu» - Ретро-фотографии стран и городов: <https://pastvu.com>
4. Усадьба Кокорева. <http://gorodpushkin.org>
5. Миропольская Р.А. «Архитекторы Петербурга: Сильвио Данини». <http://www/nrf.ru>
6. Московская, 55. Усадьба Кокорева. <http://tsarselo.ru>
7. <https://www.perunica.ru/maps/7852-atlas-goroda-carskogo-sela-s-planami-goroda-i-imperatorskih-sadov-i-parkov.html>

**11. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований (при значительном объеме информации факты и сведения излагаются в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения):**

**11.1. Общие данные:**

«Усадебный дом А.В. Кокорева» по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, является объектом культурного наследия регионального значения на основании Распоряжения КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» № 100-р от 13.03.2018 г. (Приложение №3).

**Сведения о наименовании объекта культурного наследия:** Усадебный дом А.В. Кокорева.

**Время возникновения объекта, основных перестроек:** 1859 г., 1901-1904 гг.

**Вид объекта культурного наследия:** Памятник.

**Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):** Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А.

**Границы территории объекта культурного наследия:** Утверждены Распоряжением КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» от 13.03.2018 г. № 100-р (Приложение №3).

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 к точке 2 вдоль лицевого фасада до завершения сохранившейся ограды, от точки 2 до точки 3 по фундаменту ограды, от точки 3 до точки 4 по фундаменту ограды к восточному фасаду здания, от точки 4 до точки 5 по оси восточного фасада, от точки 5 до точки 6 параллельно южному фасаду здания, от точки 6 до точки 1 по оси западного фасада.

**Предмет охраны объекта культурного наследия:** утвержден Распоряжением КГИОП «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева»» № 149-р от 17.04.2018 г. (Приложение №4).

Описание предмета охраны объекта культурного наследия: Объемно-пространственное и планировочное решение территории: Историческое местоположение здания по красной линии застройки Московской улицы с кирпичной оградой, примыкающей к зданию, оформленной аналогично фасадам здания. Объемно-пространственное решение: Исторические габариты и конфигурация Г-образного в плане двухэтажного здания с одноэтажной дворовой частью, с ризалитами по лицевому фасаду, щипцами и примыкающей оградой; Исторический характер пейзажной объемно-пространственной композиции, старовозрастные деревья, исторические габариты крыши сложной конфигурации с дымоходами и тумбами-пинаклями основного здания; исторические габариты и конфигурация двухскатной крыши со световым фонарем, имеющим в очертаниях арку стрельчатой формы. Конструктивная система здания: Наружные и внутренние капитальные стены - местоположение, материал (кирпич); отметки междуэтажных перекрытий (перекрытия подвала, перекрытия I этажа в объеме парадной лестницы); парадная лестница: местоположение, конструкция (по косоурам), материал ступеней (мрамор), ограждение с опорными тумбами, материал (мрамор) и рисунок ограждения; коробовый свод в объеме лестницы; световой фонарь, имеющий в очертаниях арку стрельчатой формы, над одноэтажным объемом оранжереи; ограда: местоположение, материал (кирпич), высотные отметки. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в

габаритах капитальных стен и местоположение парадной лестницы. Архитектурно-художественное решение фасадов: в приемах модерна с элементами неоготики; материал и характер отделки фасадов, включая ограду: светлый облицовочный керамический кирпич с полихромными орнаментальными вставками; цоколь, облицованный известняком; конфигурация, местоположение и габариты разновеликих оконных проемов 1-го и 2-го этажей с лучковыми, стрельчатыми и полуциркульными перемычками, круглого во фронтоне; оконные заполнения: исторический рисунок (Т-образный и трехчастный с остекленной фрамугой для широких оконных проемов), материал (дерево): дверной проем главного входа: местоположение (в северном ризалите), конфигурация (с лучковым завершением), габариты, материал заполнения (дерево); элементы архитектурно-художественного решения фасадов: козырек над главным входом на кованых металлических кронштейнах с растительным орнаментом; декоративное оформление оконных и дверных проемов: фигурные кирпичные сандрики, скошенные подоконные выступы, наличники из лекального кирпича; угловой ризалит со стрельчатым завершением, ярусным выступом, дверным проемом и балконом с металлическим кованым ограждением во втором этаже; центральный ризалит по лицевому фасаду, завершенный треугольным щипцом со стрельчатой нишей, круглым окном во фронтоне, наземным трехгранным эркером в первом этаже и балконом с металлическим кованым ограждением во втором этаже; боковые ризалиты, завершенные ступенчатыми стилизованными аттиками, с тумбами-пинклями и аркатурным поясом и оконными проемами со стрельчатыми перемычками; ризалит дворового фасада с окном полуциркульного завершения в уплощенной стрельчатой нише, завершенный треугольным щипцом с двумя стрельчатыми оконными проемами; кирпичный декор: аркатурный орнамент, оформление углов ризалитов и откосов проемов лекальным кирпичом, имитирующие выемки, филенки и медальоны, выполненные из фигурного кирпича с полихромным орнаментом, полихромные орнаментальные фриз; металлодекор: вентиляционные решетки, ограждение палисадника перед лицевым фасадом, ограждение балкона над входом и над эркером центрального ризалита, ограждение ажурного рисунка светового фонаря и ската крыши оранжереи, башенки из кованого металла; межэтажный и венчающий карнизы: местоположение, материал (профилированный кирпич); вертикальное членение лопатками восточного фасада здания (оранжереи). Декоративно-художественная отделка интерьеров: вестибюль: покрытие пола мрамором с геометрическим рисунком и надписью «SALVE»; лестницы (две) в три ступени: материал (мрамор), ограждение геометрического рисунка с тумбами, в том числе тумбы волюты с прорезкой растительного орнамента; полуциркульная ниша; пилястры, фланкирующие дверной проем центрального входа; парадная лестница: оформление лестницы: мраморные ступени, ограждение геометрического рисунка из мрамора, профилированные мраморные поручни; покрытие площадки первого этажа мрамором, рисунок - шахматный; полуциркульные ниши: местоположение, конфигурация; лестница в подвал: площадка первого этажа перед лестницей в подвал: покрытие метлахская плитка.

**Охранное обязательство:** Утверждено Распоряжением КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 18 января 2022 г. №13-об/22 (Приложение №5).

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

Известно, что Московская улица в Царском Селе (современный г. Пушкин) была проложена в соответствии с градостроительным планом, разработанным архитектором В.И. Гесте в 1808 г. В этот период на участках №№ 152 и 153 были возведены деревянные одноэтажные дома. При этом, участок в 1-й части 2-го квартала на Московской улице включал три городских места: участок № 152 (первоначально), участки 153 и № 154. Участки были приобретены в 1809 г. генерал-лейтенантом графом И.А. Апраксиным. В августе 1814

г. он продал принадлежавшие ему участки надворному советнику Ниротморцеву, который в свою очередь в ноябре того же года продал дома коллежской ассесорше Зиновьевой.

С 1830-х гг. участки №№ 152, 153 и 154 принадлежали уже семье Дурасовых. Первоначально участки находились во владении действительной статской советницы Александры Дурасовой. Для нее архитектор Шашин построил одноэтажный деревянный дом.

Затем домовладение перешло тайному советнику Федору Алексеевичу Дурасову. На участке в это время появилось два деревянных одноэтажных дома, один из которых был с мезонином.

Позже этого участок со всеми имевшимися там строениями перешел «Двора Его Императорского Величества камер-юнкеру надворному советнику» Петру Федоровичу Дурасову. Для нового владельца архитектор Академик Балашов разработал проект каменного дома на участке. Этот проект был высочайше утвержден 3 июля 1859 г. При реализации указанного проекта (при постройке нового дома) была частично изменена планировка дворовой части участка. На чистом дворе были снесены жилые службы. Это открыло вид от вновь построенного дома на сад. В правой части сада на месте бани была устроена прачечная, на черном дворе сохранились холодные службы. В 1901 г. участок Дурасовых приобрел А.В. Кокорев.

Участок 152 с домом со времени постройки там жилого дома занимал архитектор В.И. Гесте с семьей. Дом был передан ему в собственность в 1816 г. за службу в должности архитектора. Участок находился в собственности семьи Гесте с 1817 г. до 1847 г. В 1853 г. этот участок был продан родной сестрой архитектора Изабеллой Пендри статскому советнику Владимиру Ермолаевичу Купферу. К 1857 г. на данном участке по красной линии располагался одноэтажный деревянный дом. В 1871 г. на участке был построен двухэтажный деревянный дом. В 1887 г. деревянный двухэтажный дом с флигелем и садом на этом участке после своего выхода в отставку (9 февраля 1887 г.), приобрел Степан Яковлевич Гумилев (отец знаменитого русского поэта Николая Гумилева). В 1896 г. Гумилевы продали дом с флигелем и садом инженеру-технологу М.Я. Белянину. М.Я. Белянин владел им до 1902 г. В 1902 г. участок был продан А.В. Кокореву, который присоединил этот участок к уже имевшемуся под строительство своего особняка<sup>3</sup>.

Сразу после приобретения домовладения Дурасовых А.В. Кокорев начал перестройку каменного дома. В 1901 г. были заменены балки перекрытий, оконные рамы, пристроен дополнительный объем дома вдоль Московской улицы, включая объем вестибюля и парадной лестницы, а также пристроен одноэтажный объем вглубь участка, вдоль восточной границы, в котором устроена столовая со световым фонарем. Для расширения дома вдоль Московской улицы был демонтирован деревянный флигель на участке 154. В этом же году был сделан ремонт помещений, выполнена отделка интерьеров. В 1902 г. строительные работы были продолжены. По согласованию с Дворцовым управлением были возведены одноэтажная пристройка с подвалами к лицевому корпусу со стороны двора и одноэтажная пристройка по металлическому каркасу с каменным брандмауэром для зимнего сада вдоль восточной границы участка. В следующем 1903 г. была выполнена новая каменная двухэтажная пристройка к лицевому корпусу по Московской улице с отступом от ее красной линии.

Все основные работы на участке А.В. Кокорева были завершены к 1904 г. В 1902 г., одновременно с перестройкой главного усадебного дома, началось сооружение нового служебного флигеля по проекту С. Данини (работы велись западнее основного фронта строительных работ).

Флигель был выстроен по красной линии Московской улицы (как и главный усадебный дом), являлся частью фасадного фронта улицы. Первоначально это здание было Г-образным в плане. К 1929 г. его короткая часть (перпендикулярная основному объему) была разобрана, сначала частично, затем полностью. Между усадебным домом и новым флигелем со стороны улицы находилось каменное ограждение со стилизованными столбами, облицованное тем же самым кирпичом, что и главный дом. Ворота были первоначально

<sup>3</sup> В 1901 г. А.В. Кокорев приобрел участок Дурасовых № 153 и 154. В 1902 г. он приобрел и участок у М.Я. Белянина № 152.

выполнены с простыми деревянными створками, позже они были заменены на металлические (ажурные). Справа к фасаду нового флигеля примыкало продолжение ограждения, но его столбы были оштукатурены.

Следует отметить, что проектных чертежей служебного флигеля, выполненных архитектором С.А. Данини до наших дней не сохранилось (за исключением эскиза юго-восточного фасада, хранящегося в Музее Царского села). Согласно имеющимся фотографиям здания, уличный фасад служебного флигеля был выдержан в неоготическом стиле, несколько более строгим, чем главное здание. Фасад имел вертикальное членение, акцентированное четырьмя простыми облицованными пилястрами (две из них угловые). В целом членения флигеля продолжали членения уличного фасада главного усадебного дома. Уличный фасад флигеля был облицован светлым лицевым кирпичом (как и главное здание). Таким же кирпичом были облицованы боковые и дворовый фасад. Центральная часть уличного фасада была акцентирована аттиком-щипцом. Оконные проемы флигеля акцентировали упрощенные геометрические сандрики (из фигурного кирпича). В междуэтажном оконном пространстве уличного фасада двухэтажного флигеля были устроены прямоугольные непрофилированные филленки (из кирпича). Венчающий карниз представлял собой выступ из фигурного кирпича. Цоколь флигеля был известняковый. Он повторял цоколь главного здания, также выполненного из известняка. Рисунок расстекловки оконных заполнений флигеля также повторял рисунок расстекловки окон усадебного дома. Крыша флигеля была выполнена скатной. Со стороны дворового фасада была пристроена оранжерея. Оранжерею разобрали к 1929 г.

Одновременно с перестройкой дома и постройкой флигеля был распланирован и разбит сад. Он получил сложную планировку. Центральная аллея была ориентирована на одну из осей дворового фасада здания – на крыльцо входа в оранжерею. Центральная аллея была оформлена посадками лиственниц. Центр композиции сада был акцентирован клумбой сложной конфигурации со скульптурами в центре и вазами по углам. В годы Великой Отечественной войны (1941-1945 гг.) сад сильно пострадал. К настоящему времени планировка сада полностью утрачена. От некогда великолепного сада остались лишь отдельные экземпляры деревьев.

После смерти А.В. Кокорева домовладение было выставлено на продажу. Продать его не удалось, и наследники передали усадьбу в Санкт-Петербургский женский медицинский институт для устройства клиники по внутренним женским болезням им. А.В. Кокорева. Однако, для этой цели усадьба не использовалась и долгое время пустовала. С началом Первой Мировой войны (1914 г.) в особняке был организован лазарет. На верхнем этаже размещались раненые офицеры, в нижнем, с большими комнатами находились нижние чины. Во время Гражданской войны в особняке размещался штаб 7-й армии. По имеющимся данным Пушкинского ПИБ в 1919 г. усадьбу занимал интернат Отдела народного образования, затем (в 1930 г.) детский сад учебного комбината, 5-я школа, позже – дом Партпросвещения. В 1940 г. в главном здании размещалась Ленинградская областная школа повышения квалификации колхозных работников.

Во время Великой Отечественной войны (1941-1945 гг.) подвалы использовались жителями города в качестве бомбоубежища.

Согласно акту обследования после Великой Отечественной войны представляло главное здание фактически каменную коробку. Служебный флигель на участке 152, построенный в 1902 г., был разрушен и восстановлен после войны не был.

В 1958 г. главное здание усадьбы А.В. Кокорева было передано Ленинградскому сельскохозяйственному институту, (в настоящее время Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, СПбГАУ).

В 1986 г. в здании находилось общежитие № 5 ЛСХИ.

С 2002 г. здесь разместился гуманитарно-педагогический факультет СПбГАУ. 14 марта 2003 г. университет решил отметить 100-летний юбилей особняка и создать музей архитектора Сильвио Данини. К этой дате здание было отремонтировано и восстановлено силами студентов и преподавателей.



В 2000-е гг. у здания было много арендаторов. В разное время здесь располагались российско-итальянский центр культурного сотрудничества, местное отделение партии «Справедливая Россия». Несколько лет на втором этаже располагался Музей быта коллекционера Ивана Фоминых.

В 2011 г. участок со зданием особняка приобретает ЗАО «Корпорация Петрострой».

Установлено, что до начала 1990-х гг. на имеющихся топосъемках участка фиксировался контур здания бывшего исторического служебного флигеля с обозначением «2-х этажное, нежилое». В настоящее время на месте бывшего служебного флигеля зарегистрирован 1-этажный объект нежилой недвижимости, занимающий часть контура служебного флигеля. Однако, в реальности никаких построек в этом месте не имеется. На начало 2000-х гг. на месте служебного флигеля космическая съемка Google Earth фиксировала остатки стен (по периметру). На 2009 г. они исчезают. В настоящее время на месте бывшего служебного флигеля остатков строительных конструкций не фиксируется.

### **11.3. Описание современного состояния объекта:**

Участок проектирования и производства работ располагается в центральной части г. Пушкин (Пушкинский район г. Санкт-Петербурга). Участок расположен на земельном участке с кадастровым номером № 78:42:1811701:2 и имеет адрес: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А. В настоящее время никаких построек в участке не имеется. При этом, в настоящее время на месте бывшего служебного флигеля зарегистрирован 1-этажный объект нежилой недвижимости, занимающий часть контура служебного флигеля. Факт сноса, имевшегося здесь ранее здания (дома), подтверждается «Актом визуального обследования» от 18 сентября 2009 г., выданным ГУП «ГУИОН» ПИБ Пушкинского и Колпинского районов (Приложение №6).

Участок проектирования и производства предполагаемых работ находится в непосредственной близости от территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А (на земельном участке, непосредственно связанным с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия). Утрата здания (дома) по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А, - исторического служебного флигеля усадьбы А.В. Кокорева, фиксировавшего северо-западную границу усадьбы А.В. Кокорева, который обеспечивал замкнутый характер озелененного дворового пространства усадьбы, является очевидным проблемным фактором в сложившейся градостроительной ситуации г. Пушкина. Его планируемое восстановление (воссоздание) в рамках регенерации исторической среды, позволит сформировать целостное, исторически достоверное восприятие архитектурного и градостроительного решения усадьбы А.В. Кокорева (одного из интереснейших примеров романтического модерна в архитектуре Царского Села).

Главное здание усадьбы А.В. Кокорева - объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева» по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, - имеет важное средообразующее и градообразующее значение, формирует фронт исторической застройки Московской улицы, являясь архитектурным акцентом в исторической застройке нечетной стороны улицы.

«Усадебный дом А.В. Кокорева» - интересный пример богатой купеческой усадьбы, решенный в приемах модерна с элементами неоготики (в архитектурном декоре). Здание - двухэтажное на подвале, кирпичное, неоштукатуренное здание. Здание (в плане близкое к Г-образной конфигурации за счет оранжереи со стороны сада) - со сложной объемно-пространственной структурой, вытянуто вдоль Московской улицы. Здание решено в приемах модерна с элементами готики. Облик памятника формируют повышенные ризалиты, стрельчатые щипцы, сложная крыша с дымоходами и тумбами-пинаклями, придавая остроту силуэту.

Фундамент - бутовый ленточный. Отмостка здания – асфальтобетонная.

Наружные стены здания – несущие продольные и поперечные, выполнены из кладки силикатного кирпича на ц/п растворе.

Внутренние стены здания – несущие продольные и поперечные. Выполнены из кладки силикатного кирпича на ц/п растворе. Перегородки выполнены из керамического кирпича на ц/п растворе.

Крыша основного объема – двускатная, сложной конструкции. Кровля выполнена из кровельной стали по деревянной обрешетке. Водосток с кровли здания – наружный, организованный.

Цоколь здания облицован известняком. Фасады облицованы светлым керамическим кирпичом с полихромными орнаментальными вставками. Детали архитектурного декора – фигурные сандрики, оконные проемы (арочные и стрельчатые), карнизные тяги, орнаментальные фриз, аркатурный орнамент, выемки на углах ризалитов и в откосах проемов, филенки (выполнены из фигурного кирпича).

Главный вход в здание запроектирован в боковом одноярусном выступе на лицевом фасаде, выделен навесом на кованых кронштейнах и балконом с кованым ограждением над ним.

Одноэтажный корпус оранжереи со стороны сада завершен световым фонарем в форме полуциркульного свода, декорирован орнаментальным поясом и навершиями из кованого металла.

Здание имеет бескаркасную конструктивную схему, вертикальными несущими элементами являются – наружные и внутренние, продольные и поперечные кирпичные стены здания, горизонтальными – диски перекрытий, а также стропильная система.

Подвальное перекрытие устроено по металлическим балкам с заполнением в виде цилиндрических бетонных сводиков. Междуэтажные, чердачное перекрытия – металлические балки с деревянным настилом, уложенные по продольным стенам.

Для междуэтажного сообщения в здании предусмотрены лестницы. Лестницы – двухмаршевые, выполнены из сборных железобетонных маршей и площадок.

Каменная ограда (расположена в линию вдоль улицы) – с кованой решеткой ажурного рисунка по верхнему краю, примыкает к лицевому фасаду. Декоративная обработка и облицовка ограды решены в приемах модерна с элементами неоготики (аналогично главному зданию).

Здание – объект культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Кокорева» по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, в целом сохранило до наших дней историческое объемно-планировочное решение (в пределах капитальных стен). В интерьерах здания сохранились лестницы, в т.ч. парадная.

В саду сохранились старовозрастные деревья. По сторонам входной двери имеется газонное ограждение (обрамляет палисадник).

На участке предполагаемых работ (участок расположенный на земельном участке с кадастровым номером № 78:42:1811701:2 по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А) не содержится объектов гидротехнической системы и малых форм, особо ценной древесно-кустарниковой растительности не имеется.

#### 11.4. Анализ проектной документации:

На государственную историко-культурную экспертизу представлен раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности **объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А**, при реализации проекта: *«Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН)*. Раздел выполнен ООО «РЕНОВАЦИЯ». В данном разделе проектной документации даны: сведения о земельном участке (участке проведения работ); сведения о наименовании объекта; сведения об объекте культурного наследия; сведения о техническом состоянии объекта культурного наследия; историко-библиографические сведения об объекте культурного наследия, а также сведения о планируемых работах с подробным описанием проектных решений; выполнены необходимые инженерно-геологические изыскания. Помимо этого, выполнен геотехнический прогноз, содержащий геотехнические расчеты

(геотехническое обоснование), определена зона влияния, сделана оценка воздействия предполагаемых работ на объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, разработаны меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия; имеется графическая часть.

Проектом «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А» (Шифр: 00.00.0804-21), разработанным ООО «РЕНОВАЦИЯ», предусмотрены работы по воссозданию служебного флигеля усадьбы А.В. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А (земельный участок с кадастровым № 78:42:1811701:2).

Объект расположен в исторической части города Пушкина, в окружении усадебной и жилой застройки, входящей в состав охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения.

Проектом предполагается:

1. Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева, по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А;
2. Устройство наружных и внутренних инженерных сетей в соответствии с проектом;
3. Благоустройство территории.

Проект разработан с учетом имеющихся иконографических материалов (иллюстраций), в том числе фотографии лицевого фасада и планировочного контура здания, нанесенного на технический план участка 1929 г. При проектировании соблюдены требования действующих нормативных документов и правовых актов, в том числе Правил содержания и ремонта фасадов зданий, и сооружений в г. Санкт-Петербурге.

Проектируемое здание располагается в границах охранной зоны ОЗ-2. Объемно-пространственные характеристики и внешний облик объекта соответствует требованиям режима, включая ограничения предельных высотных параметров застройки. Проектом предполагается воссоздание утраченного флигеля усадьбы А.В. Кокорева в габаритах утраченного здания. Архитектурные решения фасадов выполнены на основании выявленных иконографических материалов - с точным воспроизведением исторического внешнего облика, материала, деталей фасадного декора из аутентичного материала (светлый кирпич, металл).

Проектом предусмотрено восстановления (регенерации) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (воссоздание полностью утраченных элементов историко-градостроительной среды). При этом, обеспечивается соответствие современным требованиям (нормативно-правовой базе) по функциональности, инженерному оснащению и безопасности.

Здание имеет переменную этажность – 1-2 этажа. Объемно-пространственная композиция здания и архитектурное решение соответствует историческому облику служебного флигеля усадьбы А.В. Кокорева. Архитектурные решения приняты с учетом характерных пропорций и масштаба окружающей застройки. Архитектурное решение фасадов предусматривает восстановление исторического облика здания (исторически - флигеля) с сохранением пропорций, декоративных элементов и отделочных материалов, характерных для периода постройки.

Назначение здания – складской комплекс со встроенным административно – бытовым блоком.

По конструктивному типу здание - несущие наружные стены проектируемого здания выполняются из кирпича. Основание здания монолитный фундамент. Несущие колонны и перекрытия - монолитные ж/б. Кровля - скатная, металлическая фальцевая по деревянным стропилам и обрешетке.

Главный фасад создаваемого служебного флигеля ориентирован в сторону Московской улицы. Он обращен к территории усадебного ансамбля. Архитектурное решение фасадов выполняется с максимальным восстановлением (воссозданием) исторического облика здания (исторически флигеля) по архивным материалам и данным обмеров сохранившихся элементов. Вход в здание осуществляется со стороны усадебного двора (по

оси А).

Фасадное решение предусматривает использование традиционной отделки, характерной для каменной усадебной архитектуры:

- Цокольная часть фасадов зданий выполняется под «Путиловский камень».
- Фасады облицованы светлым кирпичом.
- Покрытие скатной кровли металлическое, фальцевое.
- Обрамления окон и дверных проемов выполняются по историческим аналогам, с декоративными наличниками и поясками;
- Оконные заполнения - деревянные оконные блоки с мелким переплетом, окрашенные в соответствии с исторической колористикой.

Планировочная структура здания решена по принципу свободной планировки, что позволяет при необходимости трансформировать внутренние помещения под различные административные функции.

В составе помещений предусмотрены:

- лестничные клетки;
- помещения свободной планировки;
- помещения для технического обслуживания и хранения инвентаря;
- санитарно-бытовые помещения (санузлы, помещения для уборочного инвентаря)

Для обслуживания здания предусмотрены помещения хранения и уборочного инвентаря, оборудованные системами холодного и горячего водоснабжения, канализации и вентиляции.

**При этом:**

- Генеральным планом предусматривается размещение воссоздаваемого флигеля в существующих границах исторической усадьбы с учетом ее композиционной структуры и исторических визуальных связей с главным домом. Объемно-планировочные решения обеспечивают восстановление исторического облика и масштабных характеристик застройки, при этом внутренние помещения приспособляются под современное функциональное использование.

- Проектом предусмотрено сохранение пространственной организации усадебного ансамбля и благоустройство прилегающей территории с учетом требований охранных зон и регламентов использования земель, установленных для территории объекта культурного наследия.

- Планировочная структура флигеля определяется историческими габаритами и положением несущих конструкций, с адаптацией к современным эксплуатационным требованиям. Архитектурно-художественные решения разрабатываются на основе архивных материалов, историко-архитектурных исследований и фотофиксации сохранившихся элементов (аналогов), с использованием традиционных материалов и технологий, соответствующих времени постройки исторической усадьбы.

Инженерное оборудование здания предусматривается к размещению на первом этаже в специально выделенных технических зонах. Подключение инженерных систем осуществляется к существующим централизованным городским сетям инженерно-технического обеспечения.

Для обеспечения здания инженерно-техническими ресурсами на территории участка предусмотрено размещение наружного газорегуляторного пункта шкафного типа (ШРП), предназначенного для понижения и стабилизации давления газа, подаваемого к объекту. ШРП устанавливается снаружи, в соответствии с требованиями СП 62.13330 «Газораспределительные системы» и действующими нормами безопасности. Расстояние от ШРП до стен здания принято не менее 2 м, что соответствует нормативам по размещению наружных газорегуляторных пунктов.

В непосредственной близости от здания также предусматривается размещение холодильного агрегата (чиллера), обеспечивающего работу систем кондиционирования и охлаждения инженерного оборудования. Согласно требованиям СП 60.13330.2016 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», а также СП 7.13130.2013 и СП 62.13330, минимальное расстояние между ШРП и наружным холодильным оборудованием должно составлять не менее 3 м. В проекте расстояние между чиллером и газовым шкафом принято

нормативным, что исключает взаимное влияние оборудования и обеспечивает выполнение требований по пожарной и эксплуатационной безопасности.

Для обеспечения эстетичного вида дворового пространства и уменьшения визуального воздействия инженерного оборудования предусмотрено устройство декоративного ограждения: оба элемента (ШРП и чиллер) размещаются внутри легкого деревянного решетчатого ограждения (штакетника), не препятствующего вентиляции и доступу обслуживающего персонала. Высота ограждения и расстояние до оборудования выполняются в соответствии с требованиями ПБ и обеспечивают свободный доступ для технического обслуживания. Данное решение позволяет гармонично интегрировать инженерные элементы в территорию объекта, сохраняя историко-архитектурный характер усадебного флигеля.

Проектная документация разработана в соответствии с техническими регламентами, государственными нормами, правилами, стандартами, санитарными правилами и нормативами, исходными данными, заданием на проектирование, а также техническими условиями и требованиями, выданными органами государственного надзора и заинтересованными органами при согласовании исходно-разрешительной документации; предусматривает мероприятия, обеспечивающие безопасную эксплуатацию здания и прилегающих к нему территорий, конструктивную надёжность, взрывопожарную и пожарную безопасность объекта, защиту населения и устойчивую работу объекта в чрезвычайных ситуациях, защиту окружающей природной среды при его эксплуатации и отвечает требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации

Проектом не предусмотрен снос/демонтаж существующих на земельном участке зданий, строений и сооружений.

Проект организации строительства (ПОС) по воссозданию служебного флигеля усадьбы А. Кокорева разработан согласно требованиям нормативной документации и на основании задания на проектирование. Организационно-технологические и технические решения, принятые при разработке ПОС, отвечают требованиям экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, норм по охране труда и промышленной безопасности и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают эффективную работу по воссозданию служебного флигеля усадьбы А. Кокорева.

***Проект организации строительства содержит:***

- характеристику условий выполнения работ по воссозданию служебного флигеля усадьбы А. Кокорева и приспособлению объекта для современного использования;
- рекомендации по производству основных строительного-монтажных работ;
- обоснование принятой продолжительности строительства; – предложения по выбору строительных машин, механизмов и транспортных средств.

***Продолжительность строительства определяется календарным планом производства работ и включает следующие основные этапы:***

1. Подготовительный этап, включающий организацию строительной площадки, ограждение территории строительства, устройство временных сооружений и инженерных сетей.
2. Земляные работы и устройство фундаментов, включающие разработку грунта, подготовку основания и устройство фундаментных конструкций.
3. Возведение несущих и ограждающих конструкций зданий, включая монтаж стен, перекрытий и конструкций кровли.
4. Монтаж инженерных систем, включая установку инженерного оборудования.
5. Отделочные работы и благоустройство территории, включающие внутреннюю отделку помещений, устройство покрытий, восстановление газонов и благоустройство прилегающей территории.

Территория строительной площадки на весь период производства работ ограждается временным инвентарным ограждением из профилированного металлического листа высотой не менее 2,0–2,5 м в соответствии с действующими нормативными требованиями. В местах производства работ дополнительно

предусматривается сигнальное ограждение опасных зон с установкой знаков безопасности. У въезда на строительную площадку размещается информационный щит с указанием наименования объекта, Заказчика, Генподрядчика, сроков строительства и ответственных лиц.

Въезд и выезд строительного автотранспорта на территорию строительной площадки организуется со стороны существующей улично-дорожной сети. Движение автотранспорта по территории строительной площадки предусмотрено по упрощенной (тупиковой) схеме с учетом габаритов техники и условий безопасного маневрирования.

***Проектом предложены следующие меры, обеспечивающие физическую сохранность и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия (п.1 ст. 40 №73-ФЗ):***

1. Процесс производства работ сосредоточен на отведенной огороженной территории при строгом соблюдении всей технологии производства работ. Работы на объекте предполагается вести строго по утвержденному в установленном законом порядке, только в пределах огороженной территории, согласно разработанным проектным решениям и схемам.

2. Для обозначения зоны производства работ устраиваются строительные ограждения, которые являются легкосъёмными и устанавливаются без заглабления в землю по всему периметру строительной площадки.

3. Для исключения доступа посторонних на строительную площадку (для соблюдения техники безопасности) на период производства работ на стройплощадке будет действовать пропускная система.

4. Согласно ст. 38 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» для обеспечения целостности и сохранности объекта культурного наследия движение транспортных средств на территории данных объектов или в зонах охраны ограничивается или запрещается в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации. Подвозка всех необходимых грузов и строительных материалов осуществляется по существующим подъездным дорогам грузовыми автомобилями. Место перегрузки размещается в строго отведенном оборудованном месте. Деревья, находящиеся вблизи территории производства работ, ограждаются сплошными щитами высотой 2 м, щиты располагать квадратом на расстоянии не менее 0,5м от ствола дерева, а также устраивать деревянный настил вокруг ограждающего квадрата радиусом 0,5.

5. В соответствии с п. 3 ст. 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ на расстоянии 100 м от внешних границ территории памятника категорически запрещается производить в границах защитной зоны, а также в непосредственной близости с объектами культурного наследия мытье, ремонт и техническое обслуживание машин; выполнять их заправку, хранить горюче-смазочные материалы. Указанные мероприятия выполняются на производственной базе подрядной организации.

***В качестве мер по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, предусмотрены следующие меры:***

- все виды работ выполнять силами организаций, имеющих лицензию на право осуществления этих видов деятельности;

- работы вести в соответствии с разрешительной документацией и согласованным проектом;

- соблюдать проектную (разработанную проектом) последовательность производства работ, технологических регламентов;

- исключить динамическое воздействия вблизи существующего здания объекта культурного наследия.

- работы выполнять под наблюдением авторского и технического надзора с ведением специального журнала и выполнением фотофиксации: до начала, вовремя и после окончания работ;

- предусмотреть использование материалов, прошедших обязательную сертификацию (кроме материалов, соответствие которых может быть подтверждено декларацией о соответствии);
- при производстве работ обеспечить контроль качества выполняемых работ, а также поставляемых оборудования, конструкций и материалов;
- выполнить устройство временного ограждения;
- деревья, находящиеся вблизи территории производства работ, ограждаются сплошными щитами высотой 2 м, щиты располагать квадратом на расстоянии не менее 0,5 м от ствола дерева, а также устраивать деревянный настил вокруг ограждающего квадрата радиусом 0,5;
- при необходимости предусмотреть работы по защите газонного покрытия (газон обыкновенный) в соответствии с действующими нормами и правилами;
- предусмотреть мероприятия по контролю (мониторингу) состояния объекта культурного наследия в процессе ведения работ: визуальное наблюдение, фотофиксация;
- нарушенное благоустройство восстановить по окончании производства работ.

***При организации работ должны быть обеспечены:***

- согласованная работа всех участников строительства объекта с координацией их деятельности генеральным подрядчиком;
- решения генерального подрядчика по вопросам, связанным с выполнением утверждённых календарных планов и графиков работ, являются обязательными для всех участников строительства;
- комплектная поставка материальных ресурсов в сроки, предусмотренные календарными планами и графиками производства работ, с соблюдением технологической последовательности и технически обоснованного совмещения работ;
- соблюдение требований охраны труда и техники безопасности;
- соблюдение требований пожарной безопасности;
- соблюдение требований по охране окружающей природной среды.

Выполнение указанных мер позволит исключить негативное воздействие на объект культурного наследия.

Предполагаемые работы, предусмотренные проектом, не противоречат статье 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»); соответствуют требованиям законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

- Влияние на исторический облик или изменение облика объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, исключено.

- Воздействие на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, исключено.

- Проектом не предполагается устройство площадок для складирования строительных материалов и строительного мусора в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А.

- Исключено воздействие на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А.

Предлагаемые проектом решения не оказывают негативного влияния на объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, не нарушается (сохраняется без изменений) (Приложение №4).

## 12. Обоснования вывода экспертизы:

1. Согласно ст. 5.1 п. 1 Федерального закона №73-ФЗ от 25.06.2002 г. «пп.3 на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях».

2. Анализ представленной документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, - Раздел документации: *«МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН), разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ»*, на соответствие требованиям государственной охраны показал, что проводимые работы:

- соответствуют требованиям законодательства РФ в области охраны объектов культурного наследия;
- разработаны на основании действующей лицензии Министерства культуры Российской Федерации;
- выполнены с учетом историко-библиографических сведений об объекте культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенном по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, а также документов учета по объекту культурного наследия;
- не нарушают предмет охраны объекта культурного наследия (Приложение №4);
- проектные решения не нарушают условий визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А;
- изменений исторических объемно-пространственных характеристик объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, не выявлено;
- деятельность, ухудшающая физическое состояние и гидрогеологические условия территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, не выявлена;
- проведение предлагаемых мер по обеспечению сохранности объекта культурного наследия целесообразно и обоснованно.

3. Работы при реализации представленных проектных решений не окажут прямого негативного воздействия на объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А.

4. В экспертируемом Разделе информация представлена в достаточном объеме.

5. Материалы разработаны в соответствии с действующими нормативными документами (Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации (в действующей редакции), в т. ч. ст. 30 и ст. 36; Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля



2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе». Мероприятия, запланированные и отраженные в экспертируемой документации, обеспечивают целостность и безопасность использования объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А.

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

По результатам рассмотрения раздела документации экспертом сделан вывод о возможности (положительное заключение) обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН).

**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» (сайт органа охраны объектов культурного наследия) в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530:**

Приложение № 1. Краткая историческая справка.

Приложение № 2. Историческая иконография.

Приложение № 3. Распоряжение КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Кокорева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия»

Приложение № 4. Предмет охраны объекта культурного наследия.

Приложение № 5. Охранное обязательство.

Приложение № 6. Документы, предоставленные заказчиком.

Приложение № 7. Копия лицензии МКРФ.

Приложение № 8. Фотографические изображения объекта.

Приложение № 9. Копия договора с экспертом.

**Дата оформления заключения  
экспертизы:**

30.06.2026 года

**Подпись эксперта:**

Эксперт: \_\_\_\_\_ подписано электронной подписью

А.П. Хорликов

**Приложение №1**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, - Раздел об обеспечении сохранности: «МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А», разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН)

**Краткая историческая справка**

### **Краткая история местности. Пушкин**

В начале XVII в. на месте современного города Пушкин располагалась Сарская мыза (первое упоминание относится к 1702). Мыза входила в состав Копорского уезда Ингерманландской губернии 1702–1707 гг. (1703–1707), Санкт-Петербургской (до 1710 Ингерманландская) губернии (1707–1719, 1744–1780), Санкт-Петербургской провинции Санкт-Петербургской губернии (1719–1744). В 1707–1710 гг. она находилась во владении светлейшего князя А.Д. Меншикова, с 1710 – Екатерины Алексеевны (будущая Императрица Екатерина I).

После 1725 г. мыза получила название «Царское Село». С 1727 г. – это владение царевны (с 1741 Императрицы) Елизаветы Петровны. В 1741–1917 гг. Царское Село – официальная летняя резиденция российских монархов. В 1780–1808 гг. Царское Село входило в составе Софийского уезда Санкт-Петербургской губернии.

С 1808 г. Царское Село стало городом, в его состав был также включён бывший уездный г. София (основан в 1780). С 1808г. по 1923 г. Царское Село – уездный город Санкт-Петербургской (с 1914 Петроградской) губернии.

В 1811–1843 гг. в городе действовал знаменитый Царскосельский лицей (в 1843г. был переведен в столицу – г. Санкт-Петербург).

В 1836–1838 гг. между Санкт-Петербургом и Павловском через Царское Село была проложена Царскосельская железная дорога. Это была первая в России железная дорога общественного пользования.

В октябре/ноябре 1917 г. в городе была установлена Советская власть. В ходе выступления Керенского – Краснова 1917 г. Царское Село на несколько дней было занято войсками генерал-лейтенанта П.Н. Краснова.

В 1918–1937 гг. город назывался «Детское Село». В 1923–1927 гг. город находился в составе Троцкого уезда Петроградской (с 1924 г. Ленинградской) губернии. В 1927–1930 гг. – это районный центр Ленинградского округа Ленинградской области. В 1930–1936 гг. город входил в составе Ленинградского Пригородного района Ленинградской области. С 1936 г. город находился в административном подчинении Ленинградскому городскому совету, при этом в городскую черту Ленинграда включён не был. В 1937 г. в память 100-

летия со дня смерти А. С. Пушкина город был переименован в Пушкин. В 1938 г. в городе был образован районный совет.

Во время Великой Отечественной войны (1941-1945 гг.), в ходе Ленинградской битвы 1941–1944 гг., Пушкин был оккупирован германскими войсками (18 сентября 1941 г.). В ходе оккупации в городе были разрушены и разграблены многие дворцы и здания, вырублены парки. Пушкин был освобождён частями Красной Армии 24 января 1944 г. в ходе Красносельско-Ропшинской наступательной операции.

С 1945 г. в городе Пушкин непрерывно велись восстановительные и реставрационные работы.

Со 2-й половины XX в. г. Пушкин развивается как один из ключевых центров туризма Ленинграда (Санкт-Петербурга) и его окрестностей. В 1959–1989 гг. в подчинении Пушкинскому районному совету находился г. Павловск. С 1996 г. Пушкин был включён в черту Санкт-Петербурга (его районный центр). С 1997 г. г. Пушкин образует муниципальное (с 2021 г. внутригородское муниципальное) образование в составе Санкт-Петербурга.

### **Усадебный дом А.В. Кокорева**

Известно, что Московская улица в Царском Селе (современный г. Пушкин) была проложена в соответствии с градостроительным планом, разработанным архитектором В.И. Гесте в 1808 г. В этот период на участках №№ 152 и 153 были возведены деревянные одноэтажные дома. При этом, участок в 1-й части 2-го квартала на Московской улице включал три городских места: участок № 152 (первоначально), участки 153 и № 154. Участки были приобретены в 1809 г. генерал-лейтенантом графом И.А. Апраксиным. В августе 1814 г. он продал принадлежавшие ему участки надворному советнику Ниротморцеву, который в свою очередь в ноябре того же года продал дома коллежской ассессорше Зиновьевой.

С 1830-х гг. участки №№ 152, 153 и 154 принадлежали уже семье Дурасовых. Первоначально участки находились во владении действительной статской советницы Александры Дурасовой. Для нее архитектор Шашин построил одноэтажный деревянный дом.

Затем домовладение перешло тайному советнику Федору Алексеевичу Дурасову. На участке в это время появилось два деревянных одноэтажных дома, один из которых был с мезонином.

Позже этого участок со всеми имевшимися там строениями перешел «Двора Его Императорского Величества камер-юнкеру надворному советнику» Петру Федоровичу

Дурасову. Для нового владельца архитектор Академик Балашов разработал проект каменного дома на участке. Этот проект был высочайше утвержден 3 июля 1859 г. При реализации указанного проекта (при постройке нового дома) была частично изменена планировка дворовой части участка. На чистом дворе были снесены жилые службы. Это открыло вид от вновь построенного дома на сад. В правой части сада на месте бани была устроена прачечная, на черном дворе сохранились холодные службы. В 1901 г. участок Дурасовых приобрел А.В. Кокорев.

Участок 152 с домом со времени постройки там жилого дома занимал архитектор В.И. Гесте с семьей. Дом был передан ему в собственность в 1816 г. за службу в должности архитектора. Участок находился в собственности семьи Гесте с 1817 г. до 1847 г. В 1853 г. этот участок был продан родной сестрой архитектора Изабеллой Пендри статскому советнику Владимиру Ермолаевичу Купферу. К 1857 г. на данном участке по красной линии располагался одноэтажный деревянный дом. В 1871 г. на участке был построен двухэтажный деревянный дом. В 1887 г. деревянный двухэтажный дом с флигелем и садом на этом участке после своего выхода в отставку (9 февраля 1887 г.), приобрел Степан Яковлевич Гумилев (отец знаменитого русского поэта Николая Гумилева). В 1896 г. Гумилевы продали дом с флигелем и садом инженеру-технологу М.Я. Белянину. М.Я. Белянин владел им до 1902 г. В 1902 г. участок был продан А.В. Кокореву, который присоединил этот участок к уже имевшемуся под строительство своего особняка<sup>1</sup>.

Сразу после приобретения домовладения Дурасовых А.В. Кокорев начал перестройку каменного дома. В 1901 г. были заменены балки перекрытий, оконные рамы, пристроен дополнительный объем дома вдоль Московской улицы, включая объем вестибюля и парадной лестницы, а также пристроен одноэтажный объем вглубь участка, вдоль восточной границы, в котором устроена столовая со световым фонарем. Для расширения дома вдоль Московской улицы был демонтирован деревянный флигель на участке 154. В этом же году был сделан ремонт помещений, выполнена отделка интерьеров. В 1902 г. строительные работы были продолжены. По согласованию с Дворцовым управлением были возведены одноэтажная пристройка с подвалами к лицевому корпусу со стороны двора и одноэтажная пристройка по металлическому каркасу с каменным брандмауэром для зимнего сада вдоль восточной границе участка. В следующем 1903 г. была выполнена новая каменная двухэтажная пристройка к лицевому корпусу по Московской улице с отступом от ее красной линии.

---

<sup>1</sup> В 1901 г. А.В. Кокорев приобрел участок Дурасовых № 153 и 154. В 1902 г. он приобрел и участок у М.Я. Белянина № 152.

Все основные работы на участке А.В. Кокорева были завершены к 1904 г. В 1902 г., одновременно с перестройкой главного усадебного дома, началось сооружение нового служебного флигеля по проекту С. Данини (работы велись западнее основного фронта строительных работ).

Флигель был выстроен по красной линии Московской улицы (как и главный усадебный дом), являлся частью фасадного фронта улицы. Первоначально это здание было Г-образным в плане. К 1929 г. его короткая часть (перпендикулярная основному объему) была разобрана, сначала частично, затем полностью. Между усадебным домом и новым флигелем со стороны улицы находилось каменное ограждение со стилизованными столбами, облицованное тем же самым кирпичом, что и главный дом. Ворота были первоначально выполнены с простыми деревянными створками, позже они были заменены на металлические (ажурные). Справа к фасаду нового флигеля примыкало продолжение ограждения, но его столбы были оштукатурены.

Следует отметить, что проектных чертежей служебного флигеля, выполненных архитектором С.А. Данини до наших дней не сохранилось (за исключением эскиза юго-восточного фасада, хранящегося в Музее Царского села). Согласно имеющимся фотографиям здания, уличный фасад служебного флигеля был выдержан в неоготическом стиле, несколько более строгим, чем главное здание. Фасад имел вертикальное членение, акцентированное четырьмя простыми облицованными пилястрами (две из них угловые). В целом членения флигеля продолжали членения уличного фасада главного усадебного дома. Уличный фасад флигеля был облицован светлым лицевым кирпичом (как и главное здание). Таким же кирпичом были облицованы боковые и дворовый фасад. Центральная часть уличного фасада была акцентирована аттиком-щипцом. Оконные проемы флигеля акцентировали упрощенные геометрические сандрики (из фигурного кирпича). В междуэтажном оконном пространстве уличного фасада двухэтажного флигеля были устроены прямоугольные непрофилированные филенки (из кирпича). Венчающий карниз представлял собой выступ из фигурного кирпича. Цоколь флигеля был известняковый. Он повторял цоколь главного здания, также выполненного из известняка. Рисунок расстекловки оконных заполнений флигеля также повторял рисунок расстекловки окон усадебного дома. Крыша флигеля была выполнена скатной. Со стороны дворового фасада была пристроена оранжерея. Оранжерею разобрали к 1929 г.

Одновременно с перестройкой дома и постройкой флигеля был распланирован и разбит сад. Он получил сложную планировку. Центральная аллея была ориентирована на одну из осей дворового фасада здания – на крыльцо входа в оранжерею. Центральная аллея была оформлена посадками лиственниц. Центр композиции сада был акцентирован

клумбой сложной конфигурации со скульптурами в центре и вазами по углам. В годы Великой Отечественной войны (1941-1945 гг.) сад сильно пострадал. К настоящему времени планировка сада полностью утрачена. От некогда великолепного сада остались лишь отдельные экземпляры деревьев.

После смерти А.В. Кокорева домовладение было выставлено на продажу. Продать его не удалось, и наследники передали усадьбу в Санкт-Петербургский женский медицинский институт для устройства клиники по внутренним женским болезням им. А.В. Кокорева. Однако, для этой цели усадьба не использовалась и долгое время пустовала. С началом Первой Мировой войны (1914 г.) в особняке был организован лазарет. На верхнем этаже размещались раненые офицеры, в нижнем, с большими комнатами находились нижние чины. Во время Гражданской войны в особняке размещался штаб 7-й армии. По имеющимся данным Пушкинского ПИБ в 1919 г. усадьбу занимал интернат Отдела народного образования, затем (в 1930 г.) детский сад учебного комбината, 5-я школа, позже – дом Партпросвещения. В 1940 г. в главном здании размещалась Ленинградская областная школа повышения квалификации колхозных работников.

Во время Великой Отечественной войны (1941-1945 гг.) подвалы использовались жителями города в качестве бомбоубежища.

Согласно акту обследования после Великой Отечественной войны представляло главное здание фактически каменную коробку. Служебный флигель на участке 152, построенный в 1902 г., был разрушен и восстановлен после войны не был.

В 1958 г. главное здание усадьбы А.В. Кокорева было передано Ленинградскому сельскохозяйственному институту, (в настоящее время Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, СПбГАУ).

В 1986 г. в здании находилось общежитие № 5 ЛСХИ.

С 2002 г. здесь разместился гуманитарно-педагогический факультет СПбГАУ. 14 марта 2003 г. университет решил отметить 100-летний юбилей особняка и создать музей архитектора Сильвио Данини. К этой дате здание было отремонтировано и восстановлено силами студентов и преподавателей.

В 2000-е гг. у здания было много арендаторов. В разное время здесь располагались российско-итальянский центр культурного сотрудничества, местное отделение партии «Справедливая Россия». Несколько лет на втором этаже располагался Музей быта коллекционера Ивана Фоминых.

В 2011 г. участок со зданием особняка приобретает ЗАО «Корпорация Петрострой».

До начала 1990-х гг. на имеющихся топосъемках участка фиксировался контур здания бывшего исторического служебного флигеля с обозначением «2-х этажное,

нежилое». В настоящее время на месте бывшего служебного флигеля зарегистрирован 1-этажный объект нежилой недвижимости, занимающий часть контура служебного флигеля. В реальности никаких построек в этом месте не имеется. На начало 2000-х гг. на месте служебного флигеля космическая съемка Google Earth фиксировала остатки стен (по периметру). На 2009 г. они исчезают. В наши дни на месте бывшего служебного флигеля остатков строительных конструкций не фиксируется. При этом, в настоящее время на месте бывшего служебного флигеля зарегистрирован 1-этажный объект нежилой недвижимости, занимающий часть контура служебного флигеля. Факт сноса, имевшегося здесь ранее здания (дома), подтверждается «Актом визуального обследования» от 18 сентября 2009 г., выданным ГУП «ГУИОН» ПИБ Пушкинского и Колпинского районов (Приложение №6).



## **Источники**

### ***ГМЗ «Царское Село»:***

- Картографические материалы.
- Арх. С. Данини. Усадьба А.В. Кокорева Главное здание. Эскиз юго-восточного фасада. 1901 г. ГМЗ «Царское Село». ЕД-1376.

### ***ГМИ СПб:***

- Усадьба. А.В. Кокорева. Новопостроенный дом. Фотография. 1902 г. ГМИ СПб. КП-59-588.
- Усадьба. А.В. Кокорева. Главное здание. Вид с северо-запада. Фотография. 1910-е гг. ГМИ СПб. КП-069591.

### ***РГИА***

Ф. 485. Оп. 3. Дд. 635, 784, 785. Разрешения на строительство в Царском Селе, проекты построек.

### ***Библиография:***

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник / под общей ред. Б.М. Кирикова. СПб., 1996.
2. Зодчие Санкт-Петербурга. XIX – начало XX века / Сост. В.Г. Исаченко. СПб., 1998.
3. Историческая застройка Санкт-Петербурга: Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (учетных зданий). СПб., 2001.
4. Козлов А.В. Сильвио Данини: материалы к творческой биографии. СПб., 2010.
5. Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга, состоящие под государственной охраной. Справочник. СПб., 2005.
6. Семенова Г.В. Царское Село знакомое и незнакомое. М.-СПб., 2009.

7. Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга / Авт. сост. Алексеева С.В., Балашова Е.А., Владимирович А.Г. и др. СПб., 2002.
8. Три века Санкт-Петербурга. Энциклопедия в 3 тт. СПб., 2003.
9. Цылов Н.И. Атлас города Царского Села. Репринтное воспроизведение издания 1857 г. СПб., 2007.

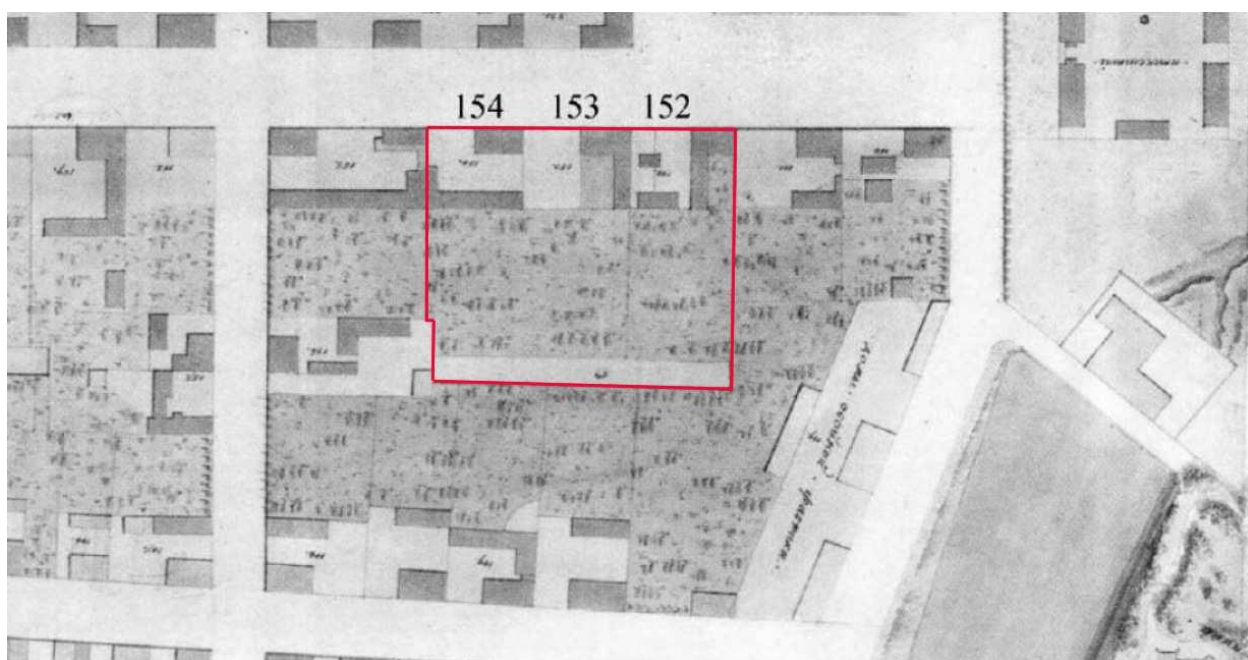
***Интернет-ресурсы:***

1. Архитектурный сайт Санкт-Петербурга: <http://www.citywalls.ru>.
2. Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Официальный сайт: <https://kgior.gov.spb.ru/>.
3. «PastVu» - Ретро-фотографии стран и городов: <https://pastvu.com>
4. Усадьба Кокорева. <http://gorodpushkin.org>
5. Миропольская Р.А. «Архитекторы Петербурга: Сильвио Данини». <http://www/nrf.ru>
6. Московская, 55. Усадьба Кокорева. <http://tsarselo.ru>
7. <https://www.perunica.ru/maps/7852-atlas-goroda-carskogo-sela-s-planami-goroda-i-imperatorskih-sadov-i-parkov.html>
8. <https://www.etomesto.ru>.

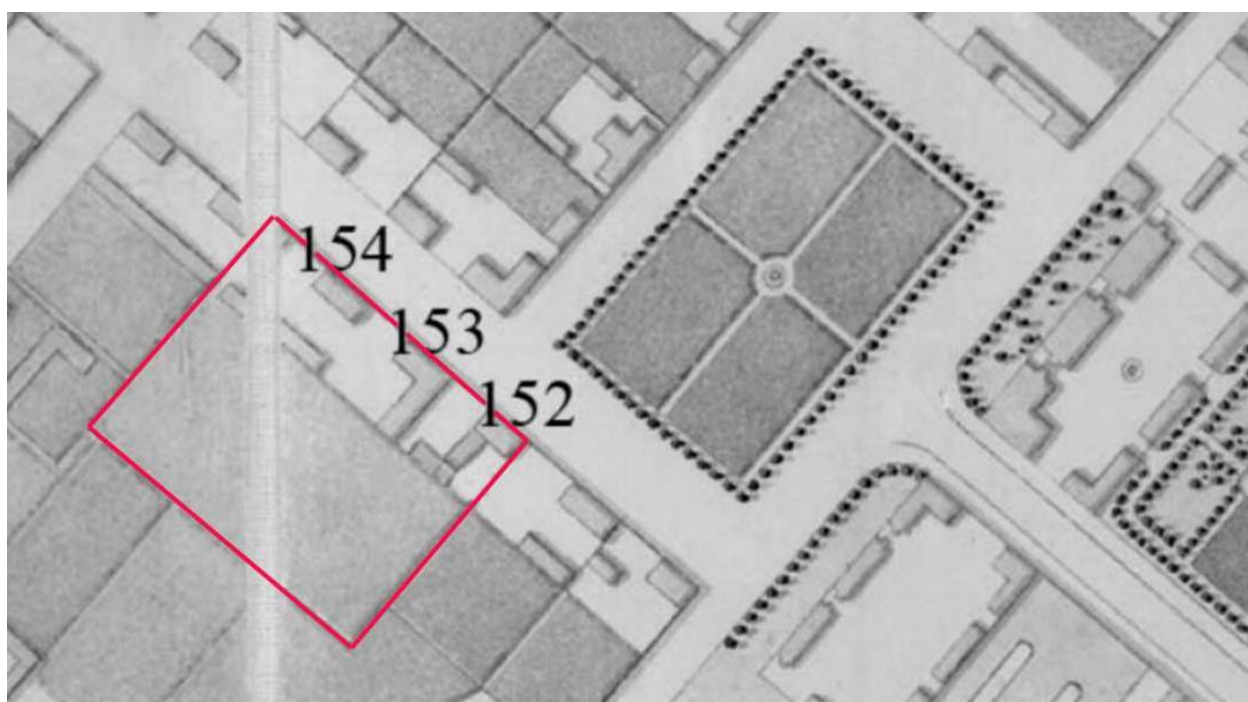
**Приложение №2**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, - Раздел об обеспечении сохранности: «МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А», разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН)

**Историческая иконография**

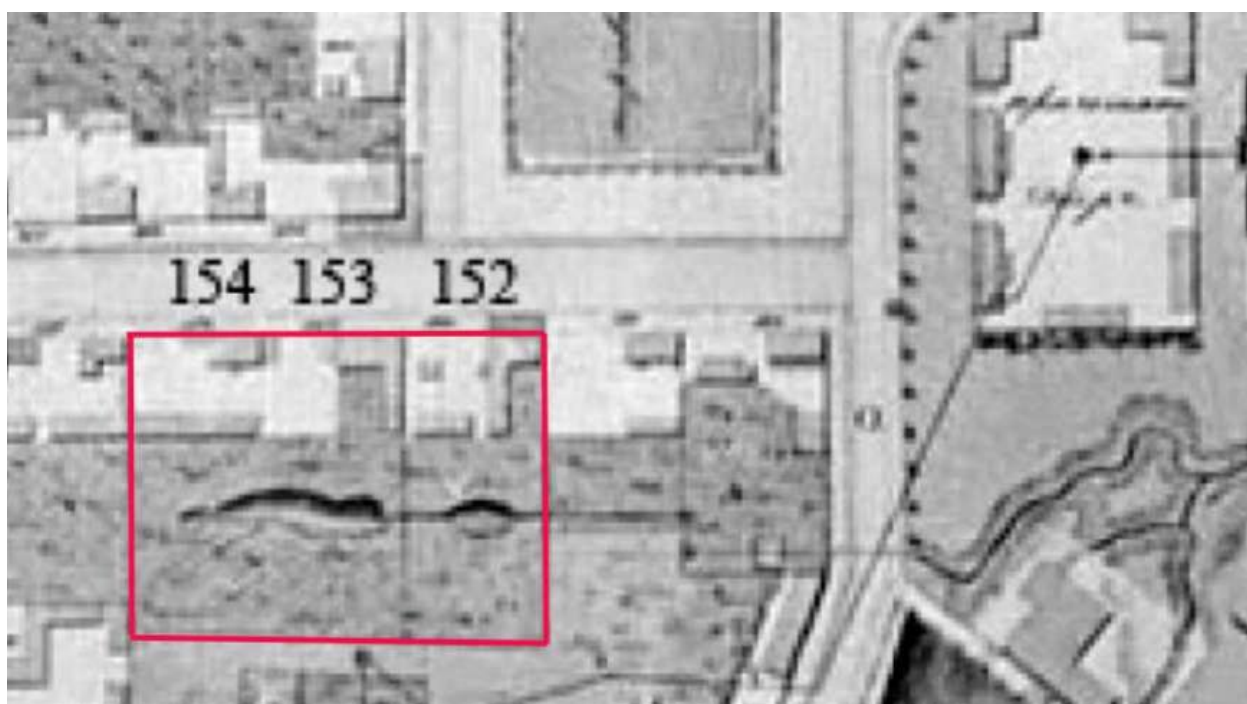


1. Царское село. План В.И. Гесте. 1810 г. с номерами участков будущей усадьбы А.В. Кокорева. ГМЗ «Царское Село»<sup>1</sup>.

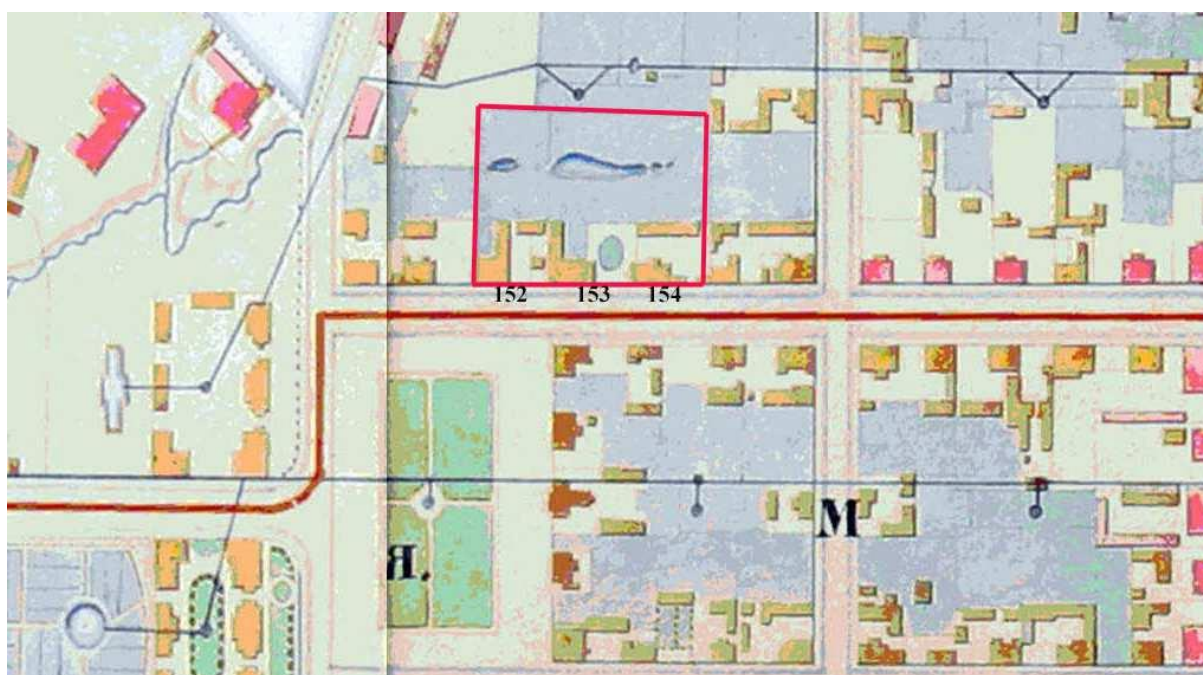


2. План Царского села 1817 г. с номерами участков будущей усадьбы А.В. Кокорева. ГМЗ «Царское Село».

<sup>1</sup> Здесь и далее: красным контуром обозначены границы рассматриваемого участка усадьбы А.В. Кокорева.

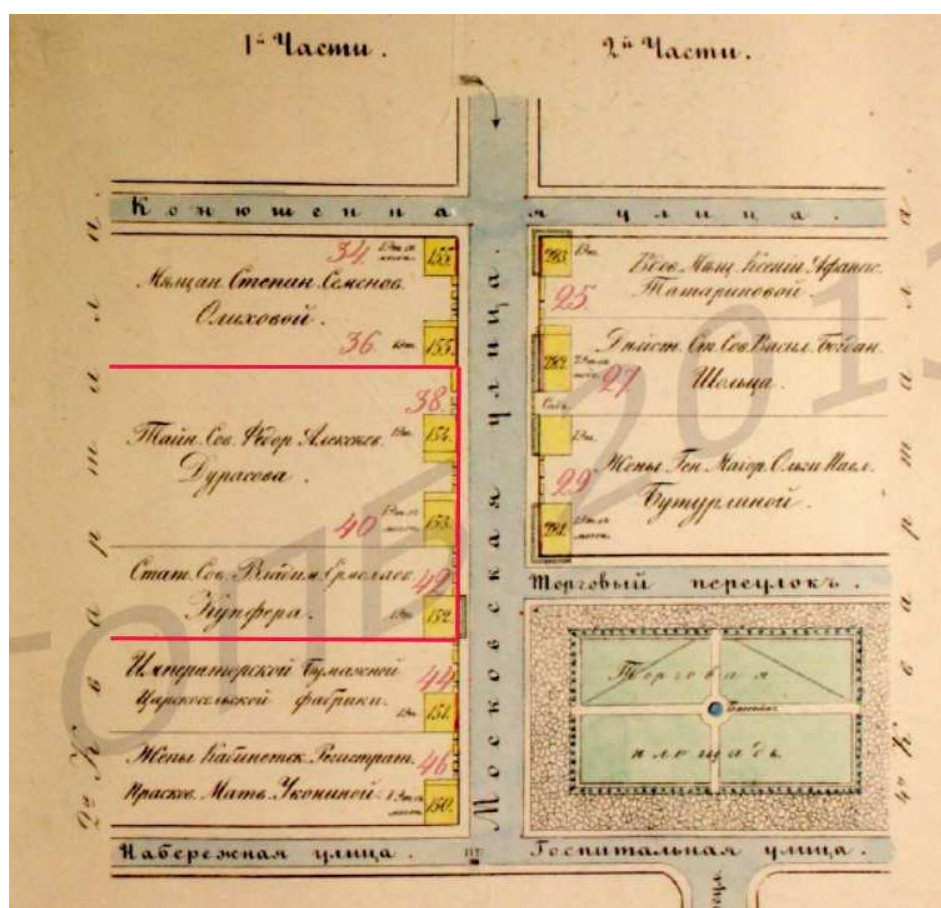


3. План Царского села. 1837 г. с номерами участков будущей усадьбы А.В. Кокорева. ГМЗ «Царское Село».

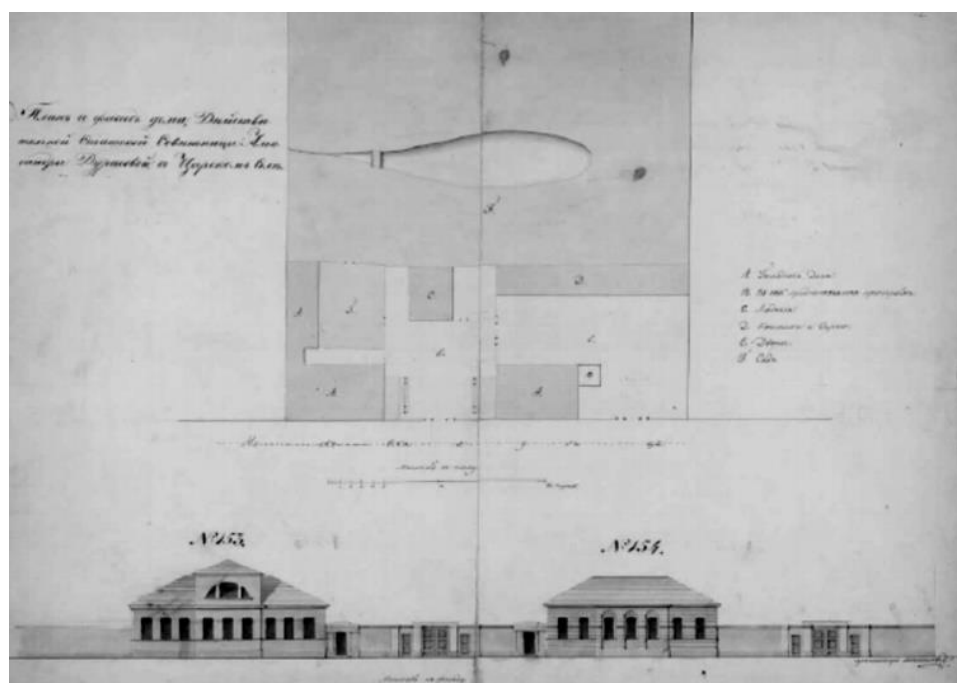


4. План Царского села. 1848 г. ГМЗ «Царское Село».

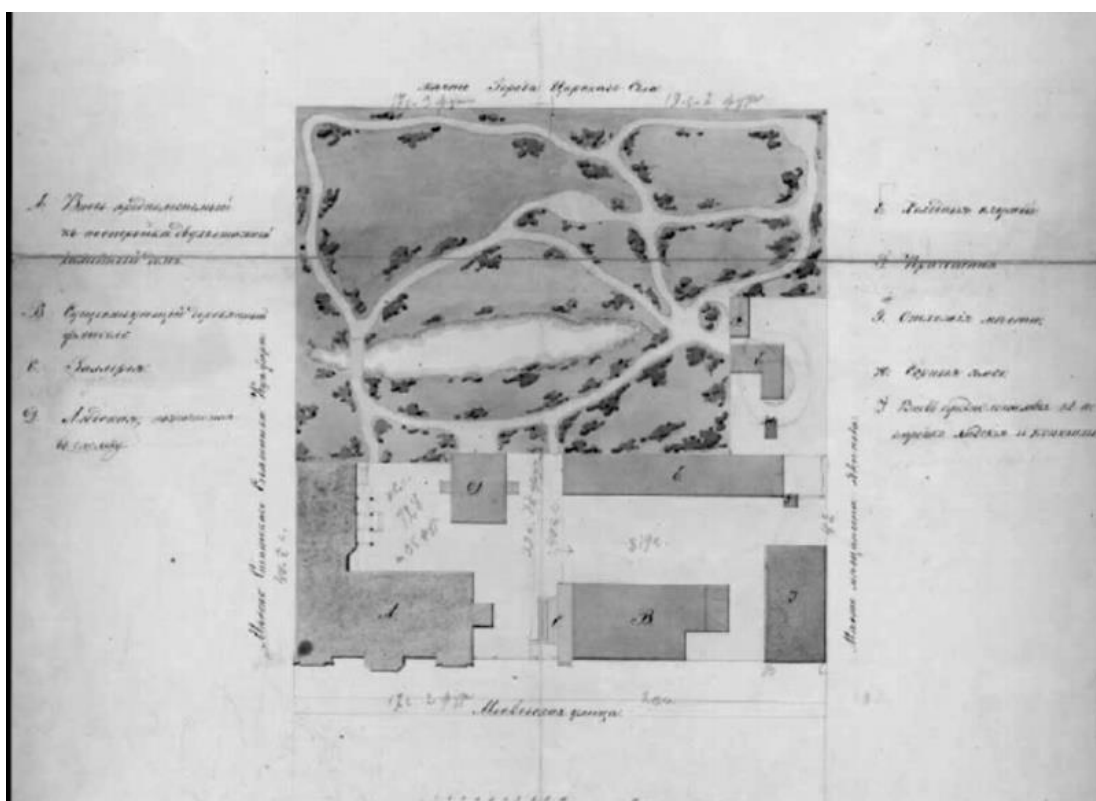




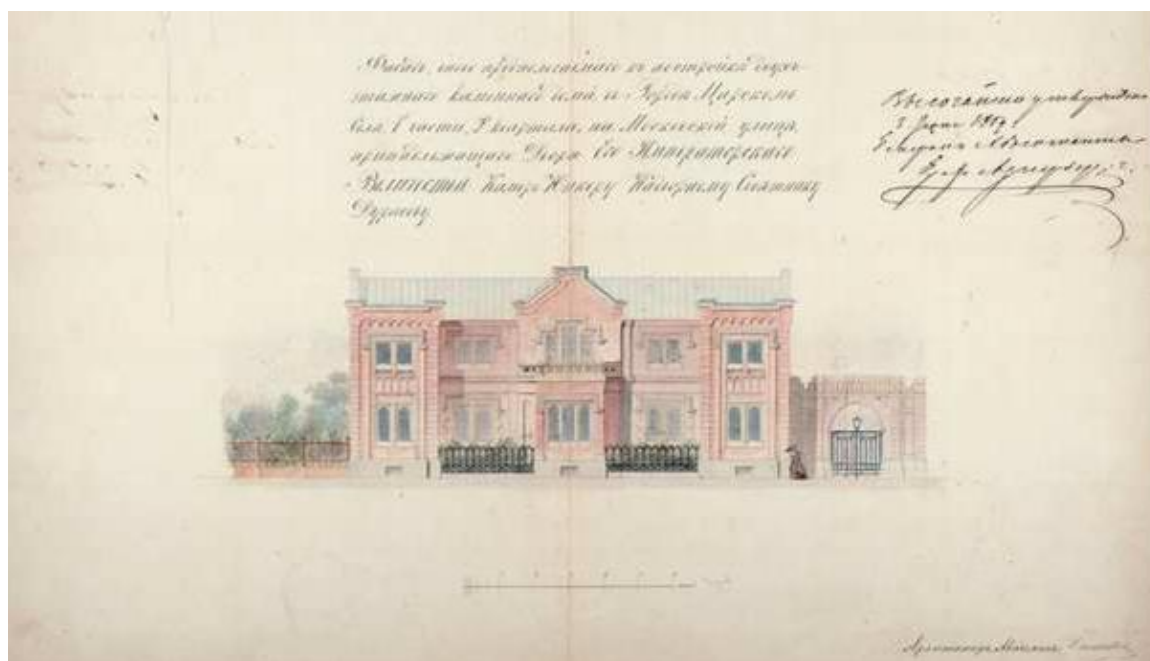
5. Цылов Н.И. Атлас Царского Села. 1857 г. РНБ ОК.



6. План двора, фасада зданий, принадлежащей А. Дурасовой. 1830 г. РГИА. Ф. 485. Оп. 3. Д. 785.



7. План двора принадлежащей А. Дурасовой. 1859 г. РГИА. Ф. 485. Оп. 3. Д. 785.

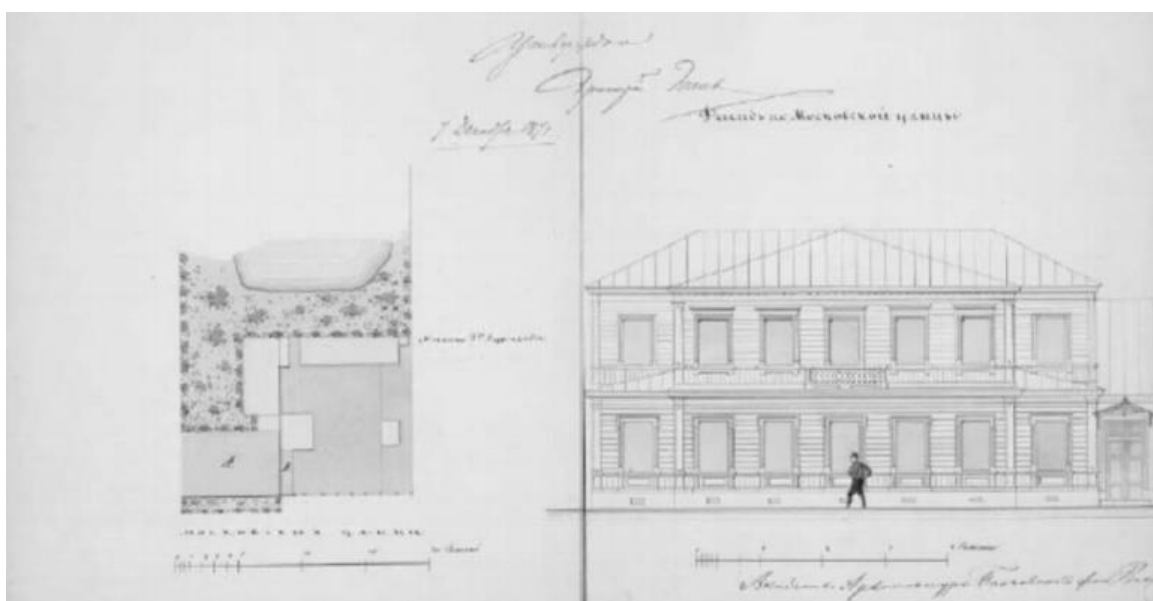


8. Фасад дома П. Ф. Дурасова. Проект 1859 г. РГИА. Ф. 485. Оп. 3. Д. 785.

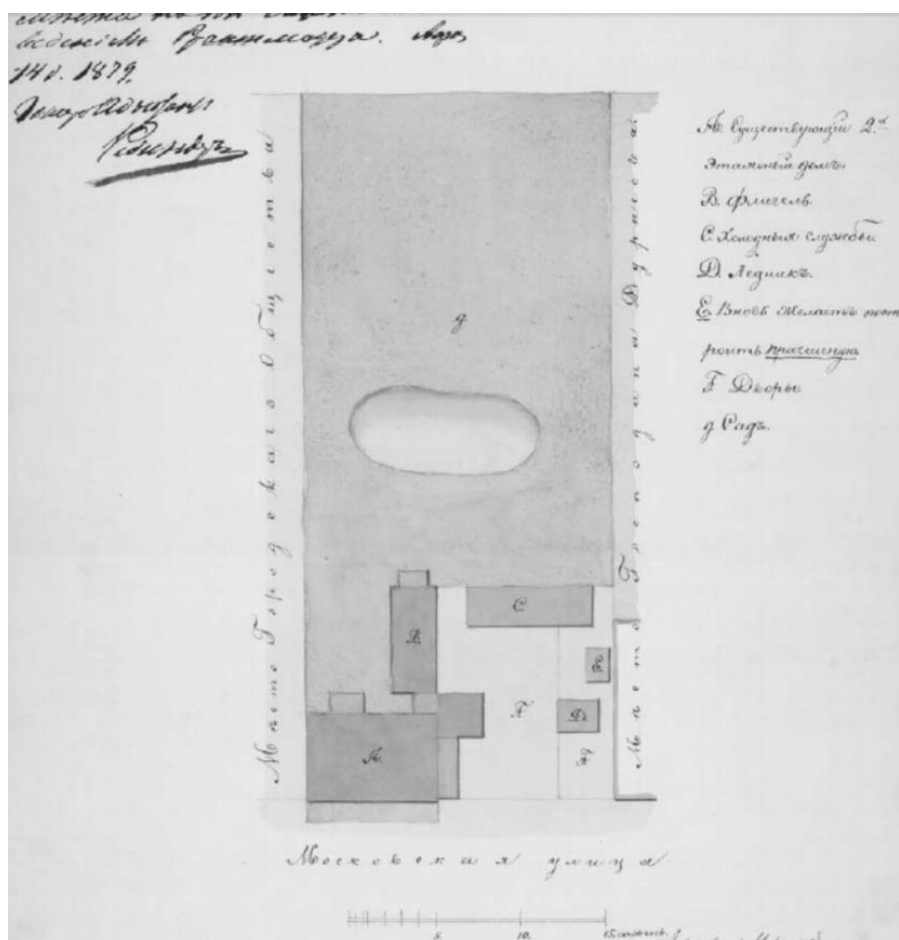
[illegible]

10. План участка Купфера. (уч. 152). 1853 г. РГИА. Ф. 485. Оп. 3. Д. 784.

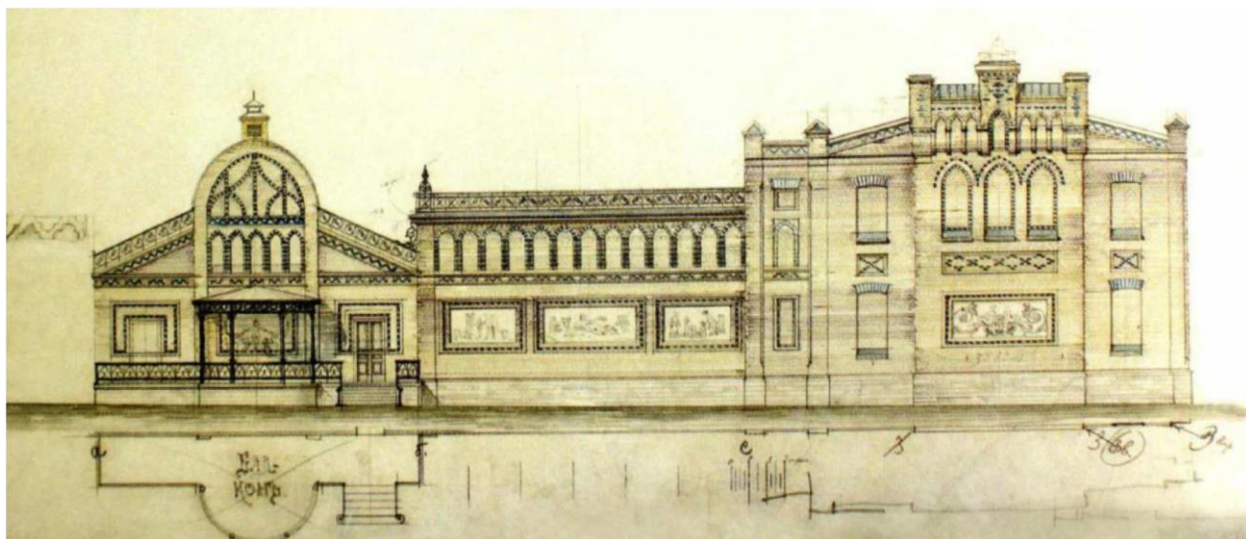




11. План двора и фасад дома, принадлежавшего Купферу (уч. 152) 1871 г. РГИА. Ф. 485. Оп. 3. Д. 784.



12. План двора, принадлежавшего Купферу (уч. 152). 1879 г. РГИА. Ф. 485. Оп. 3. Д. 784.



13. Арх. С. Данини. Усадьба А.В. Кокорева Главное здание. Эскиз юго-восточного фасада. 1901 г. ГМЗ «Царское Село». ЕД-1376.



14. Царское Село. Московская улица. Вид от перекрестка с Конюшенной ул. 1890-е гг. Фотография. <https://pastvu.com>



15. Усадьба. А.В. Кокорева. Новопостроенный дом. Фотография. 1902 г. ГМИ СПб. КП-59-588.



15. Усадьба. А.В. Кокорева. Главное здание. Вид с северо-запада. Фотография. 1910-е гг. ГМИ СПб. КП-069591.

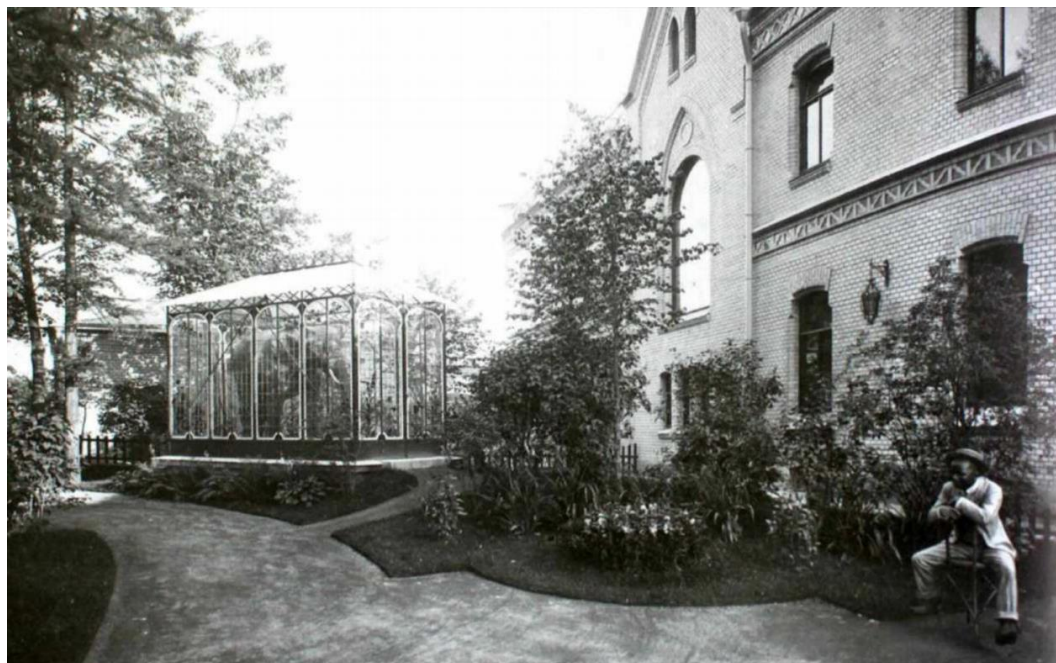


*16. Усадьба А.В. Кокорева. Главное здание. Вид с юго-востока. Фотография начала XX в. Коллекция А.В. Козлова. <http://www.citywalls.ru>.*



*17. Усадьба. А.В. Кокорева. Главное здание. Вид с северо-запада. Фотография начала XX в. <http://www.citywalls.ru>.*





**18. Усадьба А.В. Кокорева. Стекланный павильон с чучелом слона во дворе. Фотография. 1902 г. Коллекция А.В. Козлова. <http://www.citywalls.ru>.**



**19. Усадьба А.В. Кокорева. Дворовый фасад главного дома. Вид от оранжереи. Фотография. 1910-е гг. Коллекция А.В. Козлова. <http://www.citywalls.ru>.**



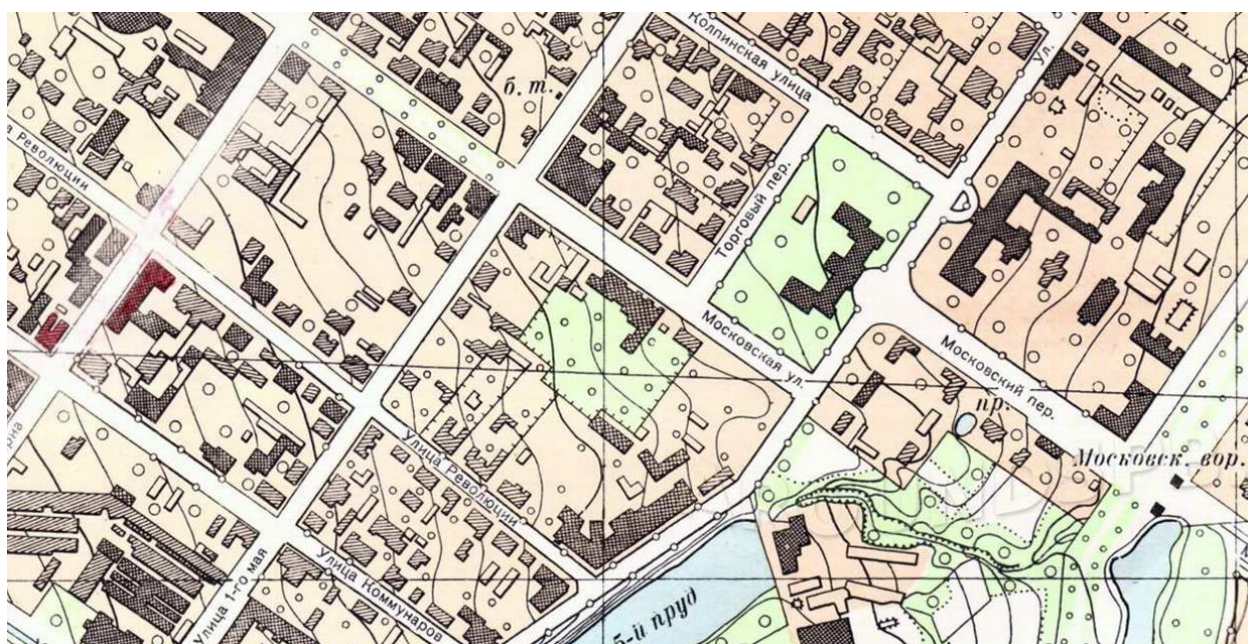
20. Топографический план Пушкина 1931 г. ТГРИИ<sup>2</sup>.



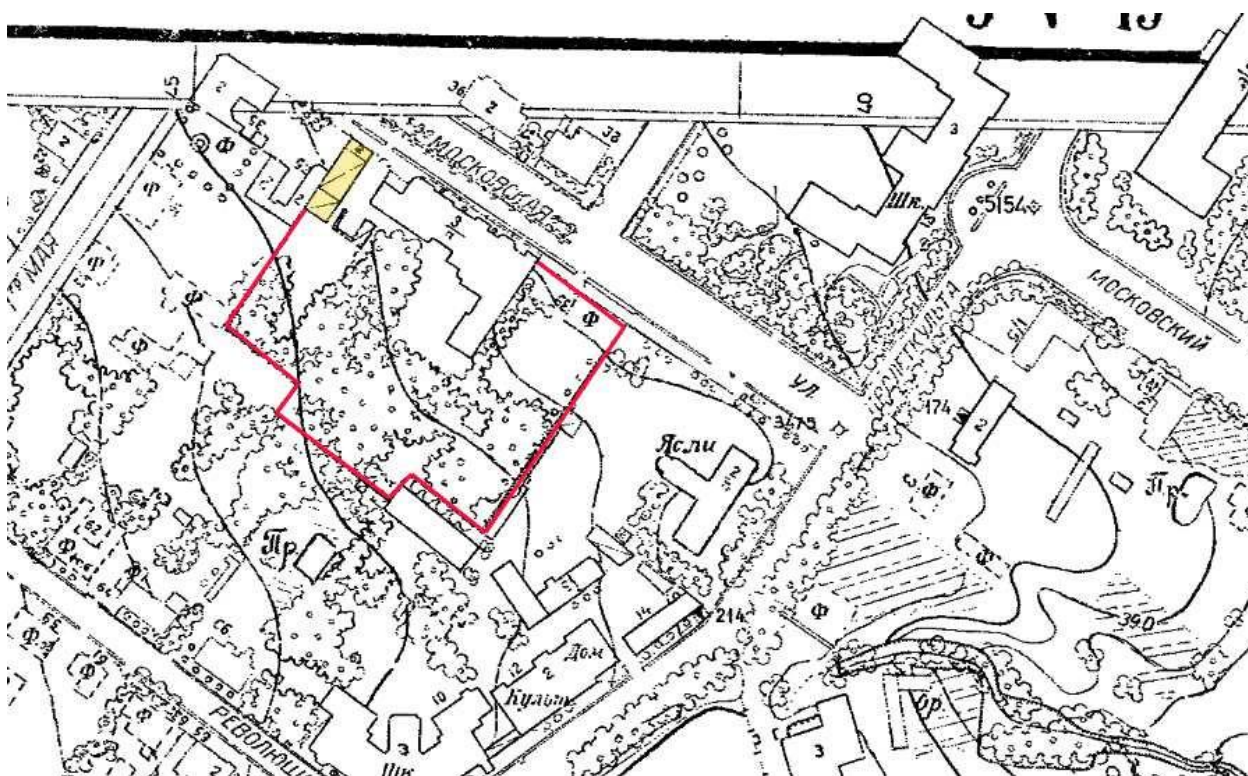
21. Топоъемка 1:2000, 1934 г. ТГРИИ.

<sup>2</sup> Здесь и далее: желтой заливкой обозначен планировочный контур служебного флигеля. Красным контуром – закрепленные на местности границы участка усадьбы А.В. Кокорева.





22. Топографический план Пушкина. 1937. Источник: [www.etomesto.ru](http://www.etomesto.ru).



23. Топоъемка 1:2000, 1946 г. ТГРИИ.





24. Топоъемка 1:2000, 1965 г. ТГРИИ.



25. Топоъемка 1:2000, 1972 г. ТГРИИ.





26. Топоъемка 1:2000, 1986 г. ТГРИИ.



27. Космическая съемка Google Earth. Май 2003. Фиксируется фундамент служебного флигеля. Раздел об обеспечении сохранности: «МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А», (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН), разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ»





**28. Космическая съемка Google Earth. Апрель 2004 г. Фиксируется фундамент служебного флигеля. Раздел об обеспечении сохранности: «МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А», (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН), разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ»**



**29. Космическая съемка Google Earth. Март 2009. Фундамент служебного флигеля отсутствует. Раздел об обеспечении сохранности: «МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А», (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН), разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ»**

**Приложение №3**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, - Раздел об обеспечении сохранности: «МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А», разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН)

**Распоряжение КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», 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

13.03.2018

100-р

**О включении выявленного объекта  
культурного наследия  
в единый государственный реестр  
объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации  
в качестве объекта культурного наследия  
регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева»,  
об утверждении границ и режима использования  
территории объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.1 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 акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 04.05.2017 № 01-26-2666), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 16.08.2017 г.:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Усадебный дом А.В. Кокорева», 1859 г., 1901-1904 гг., арх. С.А. Данини, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., дом 55, литера А.

2. Исключить из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Усадьба А.В. Кокорева (главное здание, сад, ограда с 2 воротами)», числящийся под номером 1529.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., дом 55, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.



3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., дом 55, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП – начальнику Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Кокорева» в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

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

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

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

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

5. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления организационного обеспечения, популяризации государственного учета объектов культурного наследия.

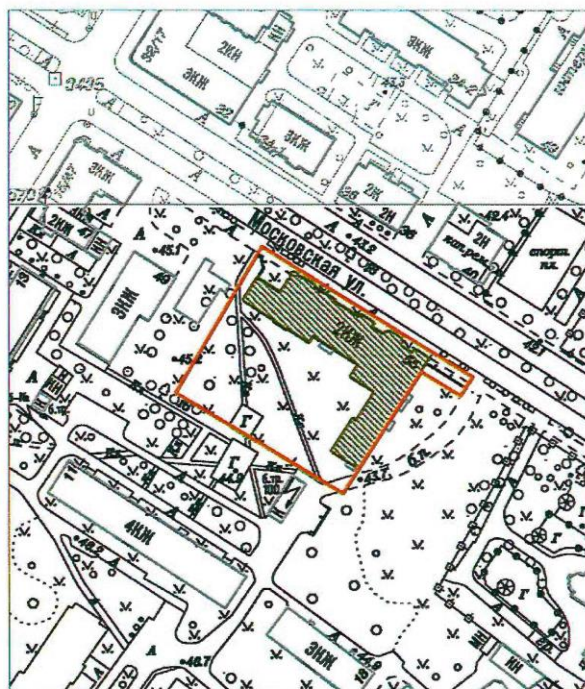
Председатель КГИОП

С.В. Макаров

Приложение № 1  
к распоряжению КГИОП  
от 13.03.2018 № 100-р

Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба А.В. Кокорева»,  
(далее – объект культурного наследия),  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская улица, д. 55, литера А

1. Схема границ территории объекта:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

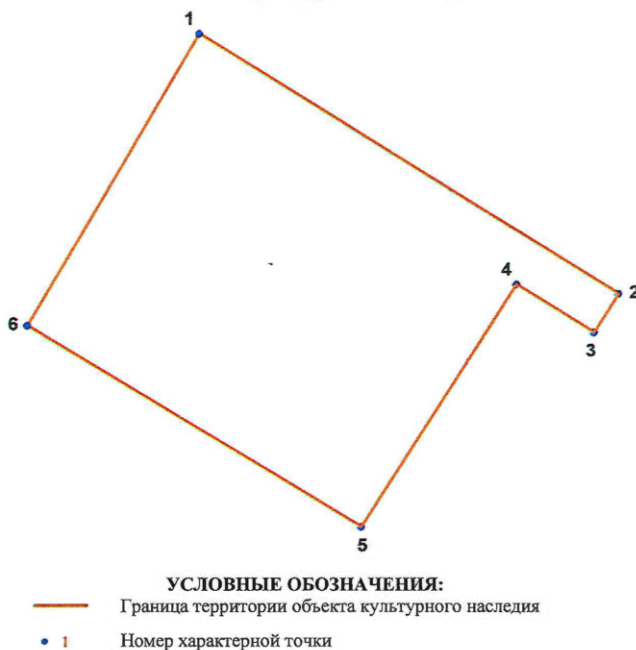
- Граница территории объекта культурного наследия
- ▨ Объект культурного наследия



## 2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 к точке 2 вдоль лицевого фасада до завершения сохранившейся ограды, от точки 2 до точки 3 по фундаменту ограды, от точки 3 до точки 4 по фундаменту ограды к восточному фасаду здания, от точки 4 до точки 5 по оси восточного фасада, от точки 5 до точки 6 параллельно южному фасаду здания, от точки 6 до точки 1 по оси западного фасада.

## 3. Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



| Номер<br>характерной<br>точки | Координаты характерных точек в системе координат,<br>установленной для ведения государственного кадастра<br>объектов недвижимости (км) |             |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|                               | X                                                                                                                                      | Y           |
| 1                             | 2                                                                                                                                      | 3           |
| 1.                            | 69,9860816                                                                                                                             | 119,2723459 |
| 2.                            | 69,9425200                                                                                                                             | 119,3426500 |
| 3.                            | 69,9361038                                                                                                                             | 119,3384917 |
| 4.                            | 69,9441100                                                                                                                             | 119,3254800 |
| 5.                            | 69,9034621                                                                                                                             | 119,2993023 |
| 6.                            | 69,9372730                                                                                                                             | 119,2433915 |

Приложение №2  
к распоряжению КГИОП  
от 13.03.18 № 100-р

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьбный дом А.В. Кокорева»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская улица, д. 55, литера А.

В соответствии с пунктами 1.1 и 1.3. Статьи 5.1. Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 8 марта 2015 года) на территории памятника

- запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника или ансамбля 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;

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

**Приложение №1**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, - Раздел об обеспечении сохранности: «МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А», разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН)

**Предмет охраны объекта культурного наследия**



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

окуд

17.04.2018№ 149-р

Об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия регионального  
значения «Усадьба А.В. Кокорева»

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, согласно приложению к распоряжению.
2. Распоряжение от 25.04.2011 № 10-169 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Усадьба А.В. Кокорева (главное здание, сад, ограда с 2 воротами)» считать утратившим силу.
3. Начальнику отдела государственного учёта объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
4. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –  
начальник Управления организационного обеспечения,  
популяризации и государственного учета  
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

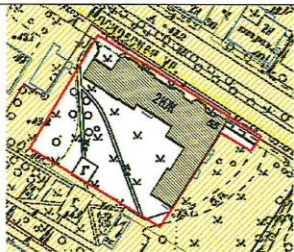
## Приложение к распоряжению КГИОП

от 17.04.2018 № 149-р

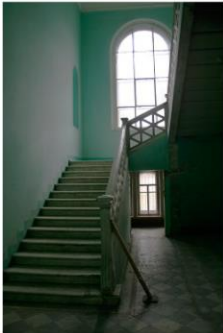
## Предмет охраны

объекта культурного наследия регионального значения

«Усадебный дом А.В. Кокорева» по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А

| № пп | Видовая принадлежность предмета охраны                      | Предмет охраны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Фотофиксация                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 2                                                           | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.   | Объемно-пространственное и планировочное решение территории | Историческое местоположение здания по красной линии застройки Московской улицы с кирпичной оградой, примыкающей к зданию, оформленной аналогично фасадам здания.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.   | Объемно-пространственное решение:                           | <p>Исторические габариты и конфигурация Г-образного в плане двухэтажного здания с одноэтажной дворовой частью, с ризалитами по лицевому фасаду, шипцами и примыкающей оградой;</p> <p>Исторический характер пейзажной объемно-пространственной композиции, старовозрастные деревья.</p> <p>исторические габариты крыши сложной конфигурации с дымоходами и тумбами-пинаклями основного здания;</p> <p>исторические габариты и конфигурация двухскатной крыши со световым фонарем, имеющим в очертаниях арку стрельчатой формы.</p> | <br><br><br> |



|    |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. | Конструктивная система здания: | <p>Наружные и внутренние капитальные стены — местоположение, материал (кирпич);</p> <p>отметки междуэтажных перекрытий (перекрытия подвала, перекрытия 1 этажа в объеме парадной лестницы);</p> <p>парадная лестница: местоположение, конструкция (по косоурам), материал ступеней (мрамор), ограждение с опорными тумбами, материал (мрамор) и рисунок ограждения;</p> <p>коробовый свод в объеме лестницы;</p> <p>световой фонарь, имеющий в очертаниях арку стрельчатой формы, над одноэтажным объемом оранжереи;</p> <p>ограда: местоположение, материал (кирпич), высотные отметки.</p> |       |
| 4. | Объемно-планировочное          | историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен и                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|    |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | решение:                                     | местоположение парадной лестницы.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5. | Архитектурно-художественное решение фасадов: | <p>в приемах модерна с элементами неоготики;</p> <p>материал и характер отделки фасадов, включая ограду: светлый облицовочный керамический кирпич с полихромными орнаментальными вставками;</p> <p>цоколь, облицованный известняком;</p> <p>конфигурация, местоположение и габариты разновеликих оконных проемов 1-го и 2-го этажей с лучковыми, стрельчатыми и полуциркульными перемычками, круглого во фронтоне;</p> <p>оконные заполнения: исторический рисунок (Т-образный и трехчастный с остекленной фрамугой для широких оконных проемов), материал (дерево);</p> <p>дверной проем главного входа: местоположение (в северном ризалите),</p> |       <p>Фото 1903 г.</p>  |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>конфигурация (с лучковым завершением), габариты, материал заполнения (дерево);</p> <p>элементы архитектурно-художественного решения фасадов:</p> <p>козырек над главным входом на кованых металлических кронштейнах с растительным орнаментом;</p> <p>декоративное оформление оконных и дверных проемов: фигурные кирпичные сандрики, скошенные подоконные выступы, наличники из лекального кирпича;</p> <p>угловой ризалит со стрельчатым завершением, ярусным выступом, дверным проемом и балконом с металлическим кованым ограждением во втором этаже;</p> <p>центральный ризалит по лицевому фасаду, завершенный треугольным шипцом со стрельчатой нишей, круглым</p> |     |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>окном во фронте, наземным трехгранным эркером в первом этаже и балконом с металлическим кованым ограждением во втором этаже;</p> <p>боковые ризалиты, завершенные ступенчатыми стилизованными аттиками, с тумбами-пінклями и аркатурным поясом и оконными проемами со стрельчатыми перемычками;</p> <p>ризалит дворового фасада с окном полуциркульного завершения в уплощенной стрельчатой нише, завершенный треугольным щипцом с двумя стрельчатыми оконными проемами;</p> <p>кирпичный декор: аркатурный орнамент, оформление углов ризалитов и откосов проемов лекальным кирпичом, имитирующие выемки, филенки и медальоны, выполненные из фигурного кирпича с полихромным орнаментом, полихромные орнаментальные фризy;</p> <p>металлодекор: вентиляционные решетки, ограждение палисадника перед лицевым фасадом, ограждение балкона над входом и над эркером центрального ризалита, ограждение ажурного рисунка светового фонаря и ската крыши оранжереи, башенки из кованого металла;</p> |      |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |  |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>межэтажный и венчающий карнизы:<br/>местоположение,<br/>(профилированный кирпич); материал</p> <p>вертикальное членение лопатками<br/>восточного фасада здания (оранжереи).</p> |        |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. | Декоративно-художественная отделка интерьеров: | <p>вестибюль:</p> <p>покрытие пола мрамором с геометрическим рисунком и надписью «SALVE»;</p> <p>лестницы (две) в три ступени: материал (мрамор), ограждение геометрического рисунка с тумбами, в том числе тумбы воллюты с прорезкой растительного орнамента;</p> <p>полуциркулярная ниша;</p> <p>пилястры, фланкирующие дверной проем центрального входа;</p> <p>парадная лестница:</p> <p>оформление лестницы: мраморные ступени, ограждение геометрического рисунка из мрамора, профилированные мраморные поручни;</p> <p>покрытие площадки первого этажа мрамором, рисунок – шахматный;</p> <p>полуциркулярные ниши: местоположение, конфигурация;</p> <p>лестница в подвал:</p> <p>площадка первого этажа перед лестницей в подвал: покрытие метлахская плитка.</p> |       |
|----|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Приложение №5**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, - Раздел об обеспечении сохранности: «МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А», разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН)

**Охранное обязательство**



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

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

18 ЯНВ 2022

№ 13-од/22

**Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., дом 55, литера А (далее-объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Признать распоряжение КГИОП от 13.10.2020 № 07-19-438/20 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утратившим силу.
3. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.
4. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.
5. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

-2-

6. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

7. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета.

Заместитель председателя Комитета



Г.Р. Аганова

## УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Усадьбный дом А.В. Кокорева», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

от «18» *мая* 20*22* г. № *13-05/22*

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,  
включенного в единый государственный реестр  
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации**

Усадьбный дом А.В. Кокорева

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 8 | 1 | 8 | 1 | 1 | 3 | 1 | 5 | 0 | 9 | 0 | 0 | 0 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия)<sup>1</sup>:

имеется

☒ V

отсутствует

☐

(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

1. В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.



### Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

☐

федерального  
значения

☐

регионального  
значения

☐

муниципального  
значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

☐

памятник

☐

ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

1.5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

1.6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или, при его отсутствии, описание местоположения объекта):

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.

д.

корп. и  
(или)  
стр.

кадастровый номер (при наличии):



(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

|  |
|--|
|  |
|--|

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

|  |
|--|
|  |
|--|

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на \_\_\_ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия:

|  |
|--|
|  |
|--|

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

| № | Наименование объекта культурного наследия | Адрес объекта или местоположение | Границы территории объекта культурного наследия | Предмет охраны объекта культурного наследия | Зоны охраны объекта культурного наследия |
|---|-------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|
|   |                                           |                                  |                                                 |                                             |                                          |

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

|  |
|--|
|  |
|--|

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

|  |
|--|
|  |
|--|

## Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

### **Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия**

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной



деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование |
|---------------------------------------------------------------------|

к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

#### **Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия**

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

#### **Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации**

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально - зрелищных, культурно - просветительных и зрелищно - развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице



как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

#### **Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия**

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не установлена(ы).

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

| № п/п | Состав (перечень) видов работ                                                                                       | Сроки (периодичность) проведения работ                                       | Примечание |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1     | В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений. | В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП. |            |

#### **Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия**

7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ

7.4. Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте

культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему охранному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 27.08.2021;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 13.08.2021).

Приложение № 1  
к охранному обязательству

**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению  
объекта культурного наследия\***

| №<br>п/п | Состав (перечень) видов работ                                                                           | Сроки<br>(периодичность)<br>проведения работ                                 | Примечание <sup>2</sup>                                                                                                                      |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия. | В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП. | 1. Акт технического состояния от 09.11.2021 № 01-24-2638/21-2-0.<br>2. Письма КГИОП: от 09.11.2021 № 01-24-2638/21-3-0; № 01-24-2638/21-4-0. |

\*Установленные охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

Приложение № 2  
к охранному обязательству

**Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования**

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия<sup>3</sup>:

| № п/п | Условия доступа к объекту культурного наследия                                                                                                                                                                                                                                                                        | Примечание <sup>4</sup>                                               |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1     | Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия. | Письма КГИОП от 09.11.2021: № 01-24-2638/21-3-0; № 01-24-2638/21-4-0. |

<sup>3</sup> Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

<sup>4</sup> Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации<sup>5</sup>:

| №<br>п/п | Условия доступа к объекту культурного наследия                                                                                               | Примечание <sup>6</sup> |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1        | На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения. |                         |

5 Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

6 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.



Утверждено  
приказом Министерства культуры  
Российской Федерации  
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

781811315090005

Регистрационный номер объекта культурного  
наследия в едином государственном реестре  
объектов культурного наследия (памятников  
истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,  
за исключением отдельных объектов археологического наследия,  
фотографическое изображение которых вносится на основании решения  
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



14.03.2018

Дата съемки (число, месяц, год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

|                             |
|-----------------------------|
| Усадебный дом А.В. Кокорева |
|-----------------------------|

## 2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

|                        |
|------------------------|
| 1859 г., 1901-1904 гг. |
|------------------------|

## 3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

| Федерального значения | Регионального значения | Местного (муниципального значения) |
|-----------------------|------------------------|------------------------------------|
|                       | +                      |                                    |

## 4. Сведения о виде объекта культурного наследия

| Памятник | Ансамбль | Достопримечательное место |
|----------|----------|---------------------------|
| +        |          |                           |

## 5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 100-р от 13.03.2018 г.</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., дом 55, литера А |
|--------------------------------------------------------------|

## 7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 к точке 2 вдоль лицевого фасада до завершения сохранившейся ограды, от точки 2 до точки 3 по фундаменту ограды, от точки 3 до точки 4 по фундаменту ограды к восточному фасаду здания, от точки 4 до точки 5 по оси восточного фасада, от точки 5 до точки 6 параллельно южному фасаду |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



здания, от точки 6 до точки 1 по оси западного фасада.

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 100-р от 13.03.2018 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: Историческое местоположение здания по красной линии застройки Московской улицы с кирпичной оградой, примыкающей к зданию, оформленной аналогично фасадам здания. Объемно-пространственное решение: Исторические габариты и конфигурация Г-образного в плане двухэтажного здания с одноэтажной дворовой частью, с ризалитами по лицевому фасаду, щипцами и примыкающей оградой; Исторический характер пейзажной объемно-пространственной композиции, старовозрастные деревья. исторические габариты крыши сложной конфигурации с дымоходами и тумбами-пинаклями основного здания; исторические габариты и конфигурация двухскатной крыши со световым фонарем, имеющим в очертаниях арку стрельчатой формы. Конструктивная система здания: Наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); отметки междуэтажных перекрытий (перекрытия подвала, перекрытия 1 этажа в объеме парадной лестницы); парадная лестница: местоположение, конструкция (по косоурам), материал ступеней (мрамор), ограждение с опорными тумбами, материал (мрамор) и рисунок ограждения; коробовый свод в объеме лестницы; световой фонарь, имеющий в очертаниях арку стрельчатой формы, над одноэтажным объемом оранжереи; ограда: местоположение, материал (кирпич), высотные отметки. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен и местоположение парадной лестницы. Архитектурно-художественное решение фасадов: в приемах модерна с элементами неоготики; материал и характер отделки фасадов, включая ограду: светлый облицовочный керамический кирпич с полихромными орнаментальными вставками; цоколь, облицованный известняком; конфигурация, местоположение и габариты разновеликих оконных проемов 1-го и 2-го этажей с лучковыми, стрельчатыми и полуциркульными перемычками, круглого во фронтоне; оконные заполнения: исторический рисунок (Т-образный и трехчастный с остекленной фрамугой для широких оконных проемов), материал (дерево); дверной проем главного входа: местоположение (в северном ризалите), конфигурация (с лучковым завершением), габариты, материал заполнения (дерево); элементы архитектурно-художественного решения фасадов: козырек над главным входом на кованых металлических кронштейнах с растительным орнаментом; декоративное оформление оконных и дверных проемов: фигурные кирпичные сандрики, скошенные подоконные выступы, наличники из лекального кирпича; угловой ризалит со стрельчатым завершением, ярусным выступом, дверным проемом и балконом с металлическим кованым ограждением во втором этаже; центральный ризалит по лицевому фасаду, завершенный треугольным щипцом со стрельчатой нишей, круглым окном во фронтоне, наземным трехгранным эркером в первом этаже и балконом с металлическим кованым ограждением во втором этаже; боковые ризалиты, завершенные ступенчатыми стилизованными аттиками, с тумбами-пинаклями и аркатурным поясом и оконными проемами со стрельчатыми перемычками; ризалит дворового фасада с окном полуциркульного завершения в уплощенной стрельчатой нише, завершенный треугольным щипцом с двумя стрельчатыми оконными проемами; кирпичный декор: аркатурный орнамент, оформление углов ризалитов и откосов проемов лекальным кирпичом, имитирующие выемки, филенки и медальоны, выполненные из фигурного кирпича с полихромным орнаментом, полихромные орнаментальные фризы; металлодекор: вентиляционные решетки, ограждение палисадника перед лицевым фасадом, ограждение балкона над входом и над эркером центрального ризалита, ограждение ажурного рисунка светового фонаря и ската крыши оранжереи, башенки из кованого металла; межэтажный и венчающий карнизы: местоположение, материал (профилированный кирпич); вертикальное членение лопатками восточного фасада здания (оранжереи). Декоративно-художественная отделка интерьеров: вестибюль: покрытие пола мрамором с геометрическим рисунком и надписью «SALVE»; лестницы (две) в три ступени: материал (мрамор), ограждение геометрического рисунка с тумбами, в том числе тумбы

воллюты с прорезкой растительного орнамента; полуциркулярная ниша; пилястры, фланкирующие дверной проем центрального входа; парадная лестница: оформление лестницы: мраморные ступени, ограждение геометрического рисунка из мрамора, профилированные мраморные поручни; покрытие площадки первого этажа мрамором, рисунок – шахматный; полуциркулярные ниши: местоположение, конфигурация; лестница в подвал: площадка первого этажа перед лестницей в подвал: покрытие метлахская плитка.

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба дом А.В. Кокорева»" № 149-р от 17.04.2018 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

|                                   |                                                                                     |                        |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Заместитель председателя<br>КГИОП |  | Аганова Галина Рэмовна |
| должность                         | подпись                                                                             | инициалы, фамилия      |



27 . 08 . 2021

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)



Приложение № 4  
к охранному обязательству

**Фотографическое изображение**  
объекта культурного наследия регионального значения  
**«Усадьба дом А.В. Кокорева»**, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., дом 55, литера А  
(фотофиксация выполнена 13.08.2021).

1. Лицевой северо-восточный фасад.



2. Общий вид на лицевой северо-восточный и торцевой юго-восточный фасады.





3. Общий вид на дворовые фасады.



4-5. Фрагмент дворового юго-западного фасада.



6-7. Территория объекта культурного наследия.



- 3 -

8-9. Палисадник с кованой оградой.



10. Дворовый фасад юго-восточной части ограды.



11. Дворовый фасад северо-западной части ограды.



12-13. Парадный вестибюль.





- 4 -

14-15. Парадная лестница.



16. Лестница в подвал.



17-18. Характерные подвальные помещения.



19-20. Чердак.



- 5 -

21-22. Металлоконструкция фонаря.



23-26. Характерные помещения 1-го этажа.





- 6 -

27-30. Характерные помещения 2-го этажа.



31-32. Металлическая лестница (пом. 1-Н(32), 2-Н(25)).





**Приложение №6**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, - Раздел об обеспечении сохранности: «МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А», разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН)

**Документы, предоставленные заказчиком**

78 А Б 7156024

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

Российская Федерация, Санкт-Петербург,  
семнадцатого декабря две тысячи девятнадцатого года.

Мы, гр. Нолл Томас Штефан, 05 января 1961 года рождения, место рождения: Инцигкофен, гражданство: Германии, пол: мужской, паспорт С4WCOYJ70, документ выдан: Генеральное консульство в Санкт-Петербурге 20 апреля 2015 года, зарегистрированный по месту жительства до 01 августа 2022 года по адресу: Санкт-Петербург, улица Моховая, дом 44, квартира 3,

именуемый в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, с одной стороны,

и гр. Владыка Екатерина Валентиновна, 12 июля 1978 года рождения, место рождения: гор. Санкт-Петербург, гражданство: Российской Федерации, пол: женский, паспорт 40 18 121204, выданный ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 08 августа 2018 года, код подразделения 780-039, зарегистрированная по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Кадетский бульвар, дом 14/13, квартира 16,

действующая от имени

гр. Королева Игоря Александровича, 25 декабря 1979 года рождения, место рождения: гор. Саратов, гражданство: Российской Федерации, пол: мужской, паспорт 40 08 787469, выданный ТП №2 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Адмиралтейском р-не гор. Санкт-Петербурга 10 июня 2009 года, код подразделения 780-002, зарегистрированного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Октябрьский бульвар, дом 7/29, лит. А, квартира 8,

именуемого в дальнейшем **ПОКУПАТЕЛЬ**,

по доверенности, бланк 78 АБ 7156018, удостоверенной Егоровой А.Д., нотариусом Санкт-Петербурга, 16 декабря 2019 года по реестру № 78/297-н/78-2019-14-242,

с другой стороны,

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно,  
заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. **ПРОДАВЕЦ** продал **ПОКУПАТЕЛЮ** принадлежащие ему по праву собственности земельный участок, находящийся по адресу:

Санкт-Петербург, город Пушкин, улица Московская, дом 53, литера А,

и нежилое здание, находящееся по адресу:

Санкт-Петербург, город Пушкин, улица Московская, дом 53, литера А.

Указанный земельный участок площадью 2018 +/-16 кв.м с кадастровым номером № 78:42:1811701:2 расположен на землях населенных пунктов и предоставлен для размещения административно-управленческих и общественных объектов,

что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019 года № 78/001/007/2019-36004, выданной филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу.

1.2. Указанный земельный участок принадлежит **ПРОДАВЦУ** на основании договора купли-продажи № 7624-А3/А0, заключенного 22 декабря 2006 года с Открытым акционерным обществом "Фонд имущества Санкт-Петербурга" в простой письменной форме,

копия которого выдана 15 апреля 2019 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу,

право собственности зарегистрировано 07 мая 2007 года в установленном законом порядке, номер государственной регистрации права № 78-78-06/008/2007-588,

что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019 года № 78/001/007/2019-36004, выданной филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу.

1.3. На земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 78:42:1811701:1059, имеющее следующие характеристики: площадь 115 кв.м, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1917, год завершения строительства: данные отсутствуют,

что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019 года № 78/001/007/2019-36007, выданной филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу.

1.4. Указанное нежилое здание принадлежит **ПРОДАВЦУ** на основании договора купли-продажи № 7624-А3/А0, заключенного 22 декабря 2006 года с Открытым акционерным обществом "Фонд имущества Санкт-Петербурга" в простой письменной форме,

копия которого выдана 15 апреля 2019 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу,

право собственности зарегистрировано 07 мая 2007 года в установленном законом порядке, номер государственной регистрации права № 78-78-06/008/2007-588,

что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019 года № 78/001/007/2019-36007, выданной филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу.

**2. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ.**



2.1. Кадастровая стоимость отчуждаемого земельного участка составляет 20586771 (двадцать миллионов пятьсот восемьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят один) рубль 89 копеек,

что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019 года № 78/001/007/2019-36004, выданной филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу.

2.2. Кадастровая стоимость отчуждаемого нежилого здания составляет 939537 (девятьсот тридцать девять тысяч пятьсот тридцать семь) рублей 87 копеек,

что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019 года № 78/001/007/2019-36007 выданной филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу.

2.3. Стороны оценивают указанный земельный участок в 8300000 (восемь миллионов триста тысяч) рублей 00 копеек, нежилое здание - в 1000000 (один миллион) рублей 00 копеек, общая сумма оценки составляет 9300000 (девять миллионов триста тысяч) рублей 00 копеек.

**ПОКУПАТЕЛЬ** купил у **ПРОДАВЦА** указанный земельный участок и нежилое здание за 9300000 (девять миллионов триста тысяч) рублей 00 копеек, из них земельный участок за - 8300000 (восемь миллионов триста тысяч) рублей 00 копеек, нежилое здание - за 1000000 (один миллион) рублей 00 копеек.

2.4. На момент подписания настоящего договора расчет между сторонами не произведен. Стороны пришли к соглашению о том, что расчет между ними будет произведен в следующем порядке:

2.4.1. Денежные средства в размере 9300000 (девять миллионов триста тысяч) рублей 00 копеек будут выплачены **ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ** на счет № 40820810438110004971, открытый на имя Нолла Томаса Штефана в ПАО Сбербанк (БИК 044525225, /с/счет № 30101810400000000225), посредством аккредитива согласно условиям аккредитива и в порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.4.2. **ПОКУПАТЕЛЬ** до подписания настоящего договора открыл в ПАО Сбербанк (далее - Банк-Эмитент) в пользу **ПРОДАВЦА** покрытый (депонированный) безотзывный аккредитив на сумму 9300000 (девять миллионов триста тысяч) рублей 00 копеек со сроком действия - 17 апреля 2020 года,

что подтверждается аккредитивом № 80891828 от 17 декабря 2019 года.

Указанный аккредитив будет оплачиваться в течение 5 (пяти) банковских дней после регистрации перехода права собственности на имя **ПОКУПАТЕЛЯ** на земельный участок, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, улица Московская, дом 53, литера А, и нежилое здание, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, улица Московская, дом 53, литера А, при условии представления **ПРОДАВЦОМ** в ПАО Сбербанк (далее - исполняющий банк) следующих документов:

а) оригинал/копия договора купли-продажи от 17 декабря 2019 года по приобретению земельного участка с кадастровым номером 78:42:1811701:2 и нежилого здания с кадастровым номером 78:42:1811701:1059, находящихся по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, улица Московская, дом 53, литера А, заключенного между Ноллом Томасом Штефаном и Королевым Игорем Александровичем, с отметкой о государственной регистрации права собственности на имя Королева Игоря Александровича;

или

б) оригинал/копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, улица Московская, дом 53, литера А, и нежилое здание, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, улица Московская, дом 53, литера А, где в качестве правообладателя указан Королев Игорь Александрович.

Период представления документов - в течение срока действия аккредитива.

2.4.3. Дополнительные условия аккредитива:

- способ исполнения аккредитива: по представлении документов;

- частичное исполнение: запрещено;

- исполнение аккредитива третьему лицу: запрещено;

- срок представления документов в Исполняющий Банк: в течение срока действия аккредитива;

- комиссии по аккредитиву оплачиваются: Плательщиком - Королевым Игорем Александровичем;

- банк уполномочен Получателем самостоятельно запросить документы по аккредитиву из Единого государственного реестра недвижимости;

- закрытие аккредитива до истечения срока его действия возможно при условии получения согласия Получателя.

2.5. Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены земельного участка и нежилого здания и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

2.6. Владыка Екатерина Валентиновна, действующая от имени **ПОКУПАТЕЛЯ** по доверенности, заверяет, что финансовое состояние Королева Игоря Александровича позволяет ему оплатить приобретаемые по настоящему договору земельный участок и нежилое здание, а также что он не имеет долгов или иных неисполненных обязательств, препятствующих (которые могут препятствовать) исполнению им обязанности по оплате приобретаемых по настоящему договору земельного участка и нежилого здания.

2.7. Стороны пришли к соглашению о том, что до момента полной оплаты отчуждаемые земельный участок и нежилое здание в залоге у **ПРОДАВЦА** не находятся.

### 3. ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ И ОБРЕМЕНЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

3.1. **ПРОДАВЕЦ** заверяет, что до подписания настоящего договора указанный земельный участок никому другому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019 № 78/001/007/2019-36004, выданной филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу, подтверждается, что сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд, сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа отсутствуют, ограничений прав и обременений объекта недвижимости, за исключением нижеуказанного, не зарегистрировано.

Согласно вышеуказанной выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в отношении земельного участка зарегистрированы следующие ограничения прав и обременение объекта недвижимости:

- вид: Зона магистральных сетей водоснабжения, площадью 10 кв.м,

дата государственной регистрации: 20.09.2006,

номер государственной регистрации: 78-78-06/0021/2006-148,

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: не определен,

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: публичный,

основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка от 27.07.2005;

- вид: Объединенная охранная зона Пушкина и Павловска, площадью 2018 кв.м,

дата государственной регистрации: 20.09.2006,

номер государственной регистрации: 78-78-06/0021/2006-149,

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: не определен,

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: публичный,

основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка от 27.07.2005.



78 А Б 7156025

3.2. ПРОДАВЕЦ заверяет, что до подписания настоящего договора указанное нежилое здание никому другому не продано, не подарено, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2019 года № 78/001/007/2019-36007, выданной филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу, подтверждается, что сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд, сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа отсутствуют, ограничений прав и обременений объекта недвижимости, за исключением нижеуказанного, не зарегистрировано.

Согласно вышеуказанной выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в отношении нежилого здания зарегистрировано следующее ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид: Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта, дата государственной регистрации: 19.05.2006, номер государственной регистрации: 78-78-06/0010/2006-646, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: не определен, лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: публичный, основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность" от 20.02.2001 № 15, дата регистрации 20.08.2004, № 78-01-200/2004-166.1.

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. В соответствии с пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" ПОКУПАТЕЛЬ обязан соблюдать требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, а именно:

1. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 настоящего Федерального закона, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

- 1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
- 3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
- 4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;
- 5) соблюдать установленные статьей 5.1 настоящего Федерального закона требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
- 6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасада, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и незамедлительно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

2. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, включенным в реестр, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 настоящего Федерального закона, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 настоящего Федерального закона.

4.2. В соответствии со статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" ПОКУПАТЕЛЬ принимает на себя обязанность по выполнению охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в реестр, а именно:

1. В охранный обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в реестр (далее - охранный обязательство), указываются требования в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, предусмотренные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 настоящего Федерального закона.

2. Охранным обязательством устанавливаются следующие требования:

- 1) к сохранению объекта культурного наследия в соответствии со статьей 47.2 настоящего Федерального закона;
- 2) к содержанию и использованию объекта культурного наследия в случае угрозы ухудшения его состояния в соответствии с пунктом 4 статьи 47.3 настоящего Федерального закона;
- 3) к обеспечению доступа к объекту культурного наследия в соответствии со статьей 47.4 настоящего Федерального закона;
- 4) к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если ее размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации;



5) к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия в соответствии со статьями 27 настоящего Федерального закона и в сроки, указанные в акте технического состояния объекта культурного наследия, предусмотренном пунктом 2 статьи 47.2 настоящего Федерального закона.

3. В случае необходимости соответствующие органы охраны объектов культурного наследия, определенные пунктом 7 настоящей статьи, вправе устанавливать дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия.

В случае несогласия собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия с требованиями к объекту культурного наследия, установленными соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия, включенного в реестр, может обжаловать указанные требования в суд.

4. Неотъемлемой частью охранного обязательства является паспорт объекта культурного наследия, предусмотренный статьей 21 настоящего Федерального закона.

5. В случае отсутствия паспорта объекта культурного наследия в охранные обязательства вносятся:

- 1) сведения о наименовании объекта культурного наследия;
- 2) сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий;
- 3) сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- 4) сведения о виде объекта культурного наследия;
- 5) номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в реестр;
- 6) сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта);
- 7) сведения о границах территории объекта культурного наследия (при наличии);
- 8) описание предмета охраны объекта культурного наследия (при наличии);
- 9) фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия;
- 10) сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия;
- 11) сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьями 5.1 настоящего Федерального закона;
- 12) иные сведения, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

6. Охранное обязательство устанавливается обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 настоящей статьи:

- 1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 настоящего Федерального закона;
- 2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особому режиму использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьями 5.1 настоящего Федерального закона.

7. Охранное обязательство утверждается:

1) актом федерального органа охраны объектов культурного наследия - в отношении отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации, земельных участков, в границах которых располагаются объекты археологического наследия, включенные в указанный перечень;

2) актом регионального органа охраны объектов культурного наследия - в отношении объектов культурного наследия федерального значения, земельных участков, в границах которых располагаются объекты археологического наследия (за исключением отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации, и земельных участков, в границах которых располагаются объекты археологического наследия, включенные в указанный перечень), объектов культурного наследия регионального значения, объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

7.1. Охранное обязательство не утверждается в отношении выявленных объектов культурного наследия, достопримечательных мест, объектов культурного наследия, являющихся отдельными захоронениями, некрополями.

В отношении памятников и ансамблей, расположенных в границах территорий достопримечательных мест, охранные обязательства утверждаются.

(п. 7.1 введен Федеральным законом от 27.12.2018 N 532-ФЗ)

8. Изменения в охранные обязательства вносятся соответствующим органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном для утверждения охранного обязательства.

9. Форма охранного обязательства, порядок его подготовки и утверждения, порядок подтверждения лицом, указанным в пункте 11 настоящей статьи, выполнения содержащихся в нем требований устанавливаются федеральным органом охраны объектов культурного наследия.

10. Акт соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, определенного пунктом 7 настоящей статьи, с утвержденным им охранным обязательством подлежит размещению на сайте соответствующего органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и приобщается федеральным органом охраны объектов культурного наследия к учетному делу соответствующего объекта культурного наследия.

11. Если иное не установлено настоящим пунктом, охранные обязательства подлежат исполнению физическим или юридическим лицом, которому объект культурного наследия, включенный в реестр, принадлежит на праве собственности, в том числе в случае, если указанный объект находится во владении или в пользовании третьего лица (третьих лиц) на основании гражданско-правового договора.

В случае, если объект культурного наследия, включенный в реестр, предоставлен на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления унитарному предприятию или учреждению, охранные обязательства подлежат исполнению унитарным предприятием или учреждением.

В случае, если объект культурного наследия, включенный в реестр, находится соответственно в федеральной собственности, государственной собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, не передан на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления унитарному предприятию или учреждению, либо не передан в безвозмездное пользование, от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования охранные обязательства подлежат исполнению федеральным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, уполномоченными на осуществление полномочий собственника соответствующего имущества.

В случае, если объект культурного наследия, включенный в реестр, находится соответственно в федеральной собственности, государственной собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, не передан на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления унитарному предприятию или учреждению, а передан в безвозмездное пользование на основании гражданско-правового договора юридическому лицу, охранные обязательства подлежат исполнению таким лицом.

В случае, если объект культурного наследия, включенный в реестр, принадлежит на праве собственности нескольким лицам, охранные обязательства подлежат исполнению каждым из указанных лиц.

В случае, если объект культурного наследия, включенный в реестр, предоставлен на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления нескольким унитарным предприятиям и (или) учреждениям, охранные обязательства подлежат исполнению каждым унитарным предприятием и (или) учреждением.

В случае, если объект культурного наследия, включенный в реестр, находится соответственно в федеральной собственности, государственной собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, не передан на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления унитарному предприятию или учреждению, а передан в безвозмездное пользование на основании гражданско-правовых договоров нескольким юридическим лицам, охранные обязательства подлежат исполнению каждым из таких лиц.

В случае, если часть объекта культурного наследия закреплена на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за унитарным предприятием или учреждением, а часть передана в безвозмездное пользование на основании гражданско-правовых договоров юридическому лицу, охранные обязательства подлежат исполнению каждым из таких лиц.

Содержащиеся в охранных обязательствах требования, предусмотренные статьями 47.2 - 47.4 настоящего Федерального закона, в отношении объекта культурного наследия, являющегося многоквартирным домом либо жилым или нежилым помещением в многоквартирном доме, подлежат исполнению лицами, указанными в статье 56.1 настоящего Федерального закона.

12. Копия акта соответствующего органа охраны объектов культурного наследия с копией утвержденного им охранного обязательства вручается под роспись или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении собственнику объекта культурного наследия, включенного в реестр, собственнику или иному владельцу земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение в соответствии с пунктом 11 настоящей статьи, а также в орган регистрации прав для регистрации указанных в статье 47.1 настоящего Федерального закона ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в порядке,



78 А Б 7156026

установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения охрannого обязательства.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

13. В случае, если к моменту перехода права владения объектом культурного наследия, включенным в реестр, в отношении указанного объекта оформлено охрannое обязательство, обязанность нового владельца объекта культурного наследия, включенного в реестр, по выполнению такого охрannого обязательства возникает с момента перехода к нему права владения указанным объектом культурного наследия.

В иных случаях обязанность лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 настоящей статьи, по выполнению охрannого обязательства возникает с момента получения данным лицом документов, предусмотренных пунктом 12 настоящей статьи.

14. Действие охрannого обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.

15. Условия охранных обязательств в отношении отнесенных к объектам культурного наследия архитектурных ансамблей, усадебных и дворцово-парковых комплексов, являющихся сложными вещами, распространяются на все их составные части.

4.3. ПРОДАВЕЦ продал, а ПОКУПАТЕЛЬ купил по настоящему договору земельный участок и нежилое здание свободными от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора они не могли не знать.

4.4. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовыми актами Администрации Санкт-Петербурга, изданными в пределах ее полномочий.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

5.1. Право собственности на указанные земельный участок и нежилое здание возникает у ПОКУПАТЕЛЯ с момента регистрации перехода права собственности в структурном подразделении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, согласно статье 223 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Нотариусом сторонам разъяснено содержание ч. 2 ст. 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате о том, что после удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество (долю в праве собственности на недвижимое имущество), подлежащее государственной регистрации, нотариус обязан незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав, если стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом.

Стороны пришли к соглашению о том, что заявление на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с приложением всех документов, необходимых для совершения регистрационных действий, будет представлено нотариусом (временным исполняющим обязанности нотариуса) в электронной форме в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания сторонами настоящего договора.

ПРОДАВЕЦ заверяет, что не подавал в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в порядке статьи 36 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" заявления о невозможности государственной регистрации перехода права собственности на указанные земельный участок и нежилое здание без его личного участия.

5.2. Содержание статей 167 (Общие положения о последствиях недействительности сделки), 170 (Недействительность мнимой и притворной сделок), 171 (Недействительность сделки, совершенной гражданином, признанным недееспособным), 174.1 (Последствия совершения сделки в отношении имущества, распоряжение которым запрещено или ограничено), 176 (Недействительность сделки, совершенной гражданином, ограниченным судом в дееспособности), 177 (Недействительность сделки, совершенной гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими), 178 (Недействительность сделки, совершенной под влиянием существенного заблуждения), 179 (Недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств), 209 (Содержание права собственности), 223 (Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 260 (Общие положения о праве собственности на землю), 261 (Земельный участок как объект права собственности), 273 (Переход права на земельный участок при отчуждении находящихся на нем зданий или сооружений), 431.2 (Заверения об обстоятельствах), 432 (Основные положения о заключении договора), 452 (Порядок изменения и расторжения договора), 454 (Договор купли-продажи), 460 (Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), 488 (Оплата товара, проданного в кредит), 549 (Договор продажи недвижимости), 550 (Форма договора продажи недвижимости), 551 (Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 552 (Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости), 554 (Определение предмета в договоре продажи недвижимости), 555 (Цена в договоре продажи недвижимости), 556 (Передача недвижимости), 557 (Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), 1195 (Личный закон физического лица), 1196 (Право, подлежащее применению при определении гражданской правоспособности физического лица), 1197 (Право, подлежащее применению при определении гражданской дееспособности физического лица), 1205 (Право, подлежащее применению к вещным правам), 1206 (Право, подлежащее применению к возникновению и прекращению вещных прав), 1209 (Право, подлежащее применению к форме сделки), 1210 (Выбор права сторонами договора), 1213 (Право, подлежащее применению к договору в отношении недвижимого имущества), 1215 (Сфера действия права, подлежащего применению к договору) Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 34 (Совместная собственность супругов), 35 (Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов) Семейного Кодекса Российской Федерации, статьи 35 (Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение) Земельного кодекса Российской Федерации нотариусом сторонам разъяснено.

Нотариусом сторонам разъяснено содержание частей 3, 4 статьи 1 (Основные начала гражданского состояния) Гражданского кодекса Российской Федерации о том, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно, а также что никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Нотариусом сторонам разъяснено содержание части 1 статьи 431.2 (Заверения об обстоятельствах) Гражданского кодекса Российской Федерации о том, что сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку. Признание договора незаключенным или недействительным само по себе не препятствует наступлению последствий, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта. Предусмотренная настоящей статьей ответственность наступает, если сторона, предоставившая недостоверные заверения, исходила из того, что другая сторона будет полагаться на них, или имела разумные основания исходить из такого предположения.

Нотариусом сторонам разъяснено содержание статьи 178 (Недействительность сделки, совершенной под влиянием существенного заблуждения) Гражданского кодекса Российской Федерации о том, что:



- сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел;

- при наличии условий, предусмотренных пунктом 1 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если:

1) сторона допустила очевидные оговорку, описку, опечатку и т.п.;

2) сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные;

3) сторона заблуждается в отношении природы сделки;

4) сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой;

5) сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку;

- заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной;

- сделка не может быть признана недействительной по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, если другая сторона выразит согласие на сохранение силы сделки на тех условиях, из представления о которых исходила сторона, действовавшая под влиянием заблуждения; в таком случае суд, отказывая в признании сделки недействительной, указывает в своем решении эти условия сделки;

- суд может отказать в признании сделки недействительной, если заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, было таким, что его не могло бы распознать лицо, действующее с обычной осмотрительностью и с учетом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон;

- если сделка признана недействительной как совершенная под влиянием заблуждения, к ней применяются правила, предусмотренные статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации;

- сторона, по иску которой сделка признана недействительной, обязана возместить другой стороне причиненный ей вследствие этого реальный ущерб, за исключением случаев, когда другая сторона знала или должна была знать о наличии заблуждения, в том числе если заблуждение возникло вследствие зависящих от нее обстоятельств;

- сторона, по иску которой сделка признана недействительной, вправе требовать от другой стороны возмещения причиненных ей убытков, если докажет, что заблуждение возникло вследствие обстоятельств, за которые отвечает другая сторона.

5.3. Право собственности на указанные земельный участок и нежилое здание признано за **ПРОДАВЦОМ** в результате раздела общего имущества супругов,

что подтверждается решением Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга, вынесенного 14 февраля 2013 года председателем судьи Кузовкиной Т.В. по делу № 2-5/13 по иску Нолла Томаса Штефана к Нолл Татьяне Геннадьевне о разделе общего имущества супругов и по встречному иску Нолл Татьяны Геннадьевны к Ноллу Томасу Штефану о разделе общего имущества супругов, вступившим в законную силу 11 июня 2013 года.

5.4. Согласие Королевой Елены Александровны, супруги **ПОКУПАТЕЛЯ**, удостоверенное Нестеровым В.Л., временно исполняющим обязанности Шеляковой Л.А. нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург, 23 октября 2019 года на бланке 78 АБ 7382995 по реестру № 78/338-н/78-2019-18-161, на покупку согласно ст.35 Семейного кодекса Российской Федерации имеется.

Копия указанного согласия хранится в делах нотариуса, удостоверившего данный договор.

5.5. **ПРОДАВЕЦ** заверяет, что:

- владеет русским языком в объеме, необходимом для понимания содержания настоящего договора, значение и смысл настоящего договора ему понятны;

- заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для него условиях, и настоящий договор не является для него кабальной сделкой;

- не имеет неисполненных обязательств, касающихся отчуждаемых земельного участка и нежилого здания;

- в отношении него не возбуждено исполнительное производство, препятствующее (которое может препятствовать) распоряжению принадлежащими ему земельным участком и нежилым зданием;

- в отношении него не возбуждена процедура банкротства, он не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица в течение года с момента заключения настоящего договора, он не имеет намерения в течение года с момента заключения настоящего договора обращаться в суд с иском о признании себя банкротом, ему неизвестно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом,

- сообщил **ПОКУПАТЕЛЮ** обо всех известных ему недостатках отчуждаемых земельного участка и нежилого здания;

- получил от **ПОКУПАТЕЛЯ** все заверения, имеющие значения для заключения настоящего договора, его исполнения или прекращения, в том числе относящиеся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора (условий договора) применимому к нему праву, его финансовому состоянию, либо относящиеся к третьему лицу.

5.6. Владыка Екатерина Валентиновна, действующая от имени **ПОКУПАТЕЛЯ** по доверенности, заверяет, что:

- **ПОКУПАТЕЛЬ** ознакомлен с содержанием договора купли-продажи № 7624-А3/А0, заключенного 22 декабря 2006 года с Открытым акционерным обществом "Фонд имущества Санкт-Петербурга";

- получила от **ПРОДАВЦА** всю необходимую информацию в отношении приобретаемых **ПОКУПАТЕЛЕМ** земельного участка и нежилого здания, которая может повлиять на стоимость указанных объектов недвижимости, а также на то, на что **ПОКУПАТЕЛЬ** рассчитывает при заключении настоящего договора;

- получила от **ПРОДАВЦА** все заверения, имеющие значения для заключения настоящего договора, его исполнения или прекращения, в том числе относящиеся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора (условий договора) применимому к нему праву, его финансовому состоянию, либо относящиеся к третьему лицу;

- в отношении Королева Игоря Александровича не возбуждена процедура банкротства, он не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица в течение года с момента заключения настоящего договора, он не имеет намерения в течение года с момента заключения настоящего договора обращаться в суд с иском о признании себя банкротом, ему неизвестно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом.

Владыка Екатерина Валентиновна заверяет, что условия настоящего договора согласованы ею с **ПОКУПАТЕЛЕМ** и им одобрены.

5.7. Стороны заверяют, что:

- заключая настоящий договор, они руководствуются нормами российского права,

- ими согласованы все условия настоящего договора без намерения причинить вред друг другу или третьим лицам,

- условия настоящего договора не имеют цели обхода закона или злоупотребления правом;

- не заблуждаются в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные;

- не заблуждаются в отношении природы сделки;

- не заблуждаются в отношении лица, с которым вступают в сделку, или лица, связанного со сделкой;

- не заблуждаются в отношении обстоятельств, которые они упоминают в своих волеизъявлениях или из наличия которых они с очевидностью для другой стороны исходят, совершая сделку;

- понимают последствия подписания настоящего Договора, понимают значение своих действий;

- по состоянию здоровья могут самостоятельно защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями зрения, слуха и иными заболеваниями (в том числе психическими расстройствами), препятствующими осознанию сути настоящего договора и обстоятельств его заключения, а также не находятся в ином состоянии, при котором они не способны понимать значение своих действий или руководить ими.



78 А Б 7156027

Стороны заверяют, что в указанном договоре ими не допущено очевидных оговорок, описок, опечаток, иных неточностей. Стороны пришли к соглашению, что в случае если в настоящем договоре имеются оговорки, описки, опечатки, иные неточности, они признаются техническими ошибками.

Нолл Томас Штефан заверяет, что не заблуждается в отношении лица, с которым он вступает в сделку, или лица (лиц), связанного (связанных) со сделкой.

Владыка Екатерина Валентиновна, действующая от имени Королева Игоря Александровича по доверенности, заверяет, что не заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лиц (лиц), связанных (связанного) со сделкой.

5.8. ПРОДАВЕЦ заверяет, что в установленном законом порядке не лишен дееспособности и не ограничен в дееспособности.

Владыка Екатерина Валентиновна, действующая от имени ПОКУПАТЕЛЯ по доверенности, заверяет, что Королев Игорь Александрович в установленном законом порядке не лишен дееспособности и не ограничен в дееспособности.

Владыка Екатерина Валентиновна, представитель ПОКУПАТЕЛЯ, заверяет, что в установленном законом порядке не лишена дееспособности и не ограничена в дееспособности.

5.9. ПРОДАВЕЦ заверяет, что отчуждаемые земельный участок и нежилое здание свободны от личных вещей ПРОДАВЦА.

5.10. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации данный договор является документом, подтверждающим передачу отчуждаемых земельного участка и нежилого здания ПРОДАВЦОМ ПОКУПАТЕЛЮ без каких-либо актов и дополнительных документов.

Владыка Екатерина Валентиновна, действующая от имени ПОКУПАТЕЛЯ по доверенности, заверяет, что ПОКУПАТЕЛЬ ознакомлен с техническим состоянием отчуждаемых земельного участка и нежилого здания и согласен с ним, претензий не имеет. Отчуждаемые объекты недвижимости передаются ПРОДАВЦОМ ПОКУПАТЕЛЮ в том состоянии, в каком они находятся и существуют на момент подписания настоящего договора.

Риск случайной гибели или случайного повреждения отчуждаемых земельного участка и нежилого здания несет ПОКУПАТЕЛЬ с момента подписания настоящего договора.

5.11. Настоящий договор прочитан нотариусом вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

5.12. Расходы по заключению настоящего договора стороны оплачивают поровну.

5.13. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса Санкт-Петербурга Егоровой А.Д. по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, улица Генерала Хазова, дом 4, по экземпляру выдается сторонам.

Мы, Нолл Томас Штефан, Владыка Екатерина Валентиновна, действующая от имени Королева Игоря Александровича по доверенности, понимаем разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям. Информация, установленная нотариусом с наших слов, внесена в текст сделки верно.

Нолл Томас Штефан

У.Н.Ш

по доверенности

Владыка Екатерина Валентиновна

Российская Федерация, Санкт-Петербург  
Семнадцатого декабря две тысячи девятнадцатого года  
Настоящий договор удостоверен мной, Егоровой Анной Дмитриевной, нотариусом Санкт-Петербурга.  
Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.  
Договор подписан в моем присутствии.  
Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.  
Полномочия представителя участника договора проверены.  
Принадлежность имущества проверена.

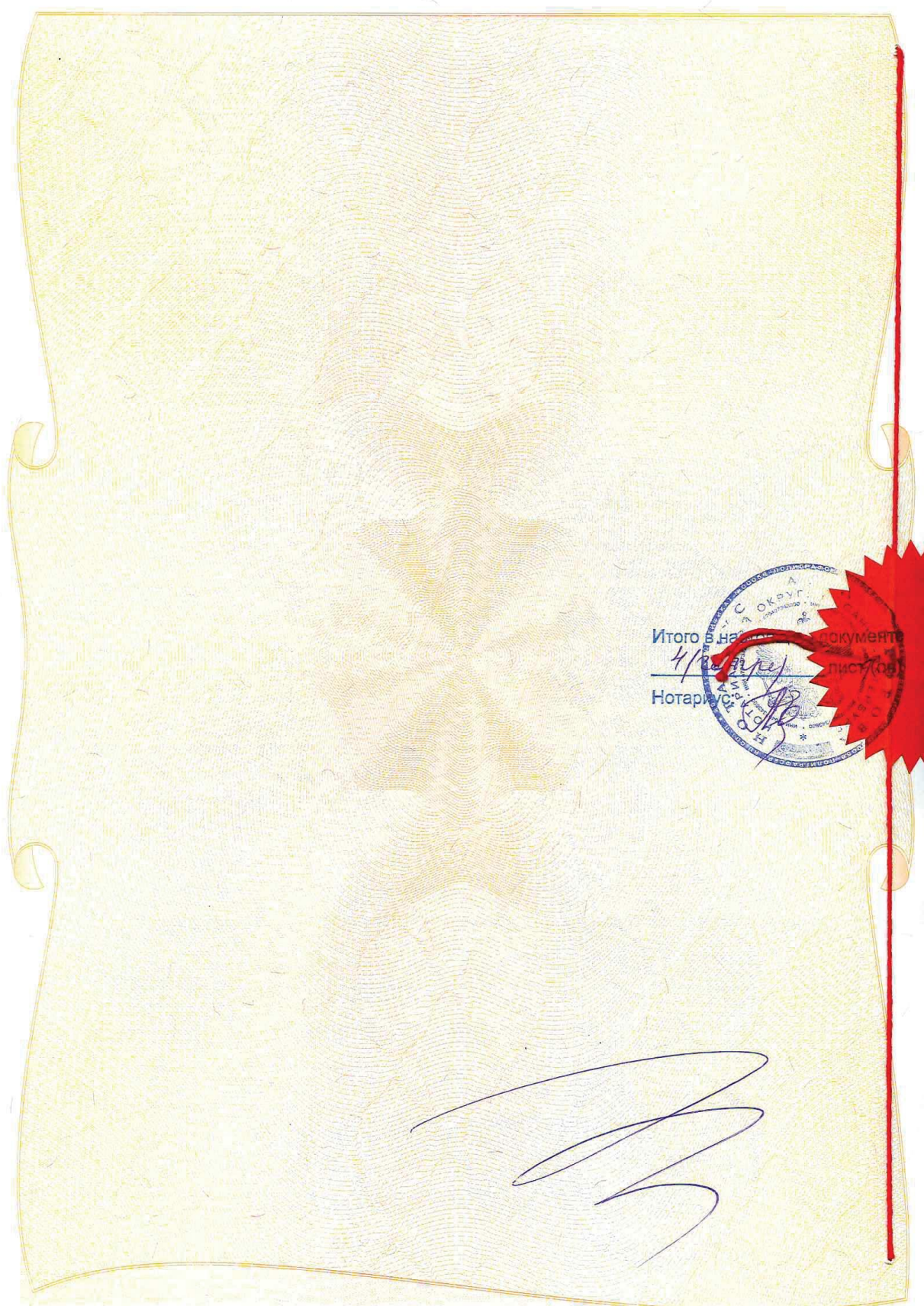
Зарегистрировано в реестре: № 78/297-н/78-2019-14-247.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 36586 руб. 77 коп.  
Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 8800 руб. 00 коп.



А.Д. Егорова







# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**N RU7821200033768**

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

Королева Игоря Александровича (регистрационный номер 01-21-3795/20 от 27.01.2020)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием  
ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование  
заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

## Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Пушкинский район, город Пушкин

## Описание границ земельного участка:

См. Приложение к градостроительному плану.

## Кадастровый номер земельного участка (при наличии):

78:42:1811701:2

## Площадь земельного участка:

2018 (+/-16) кв. м

## Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

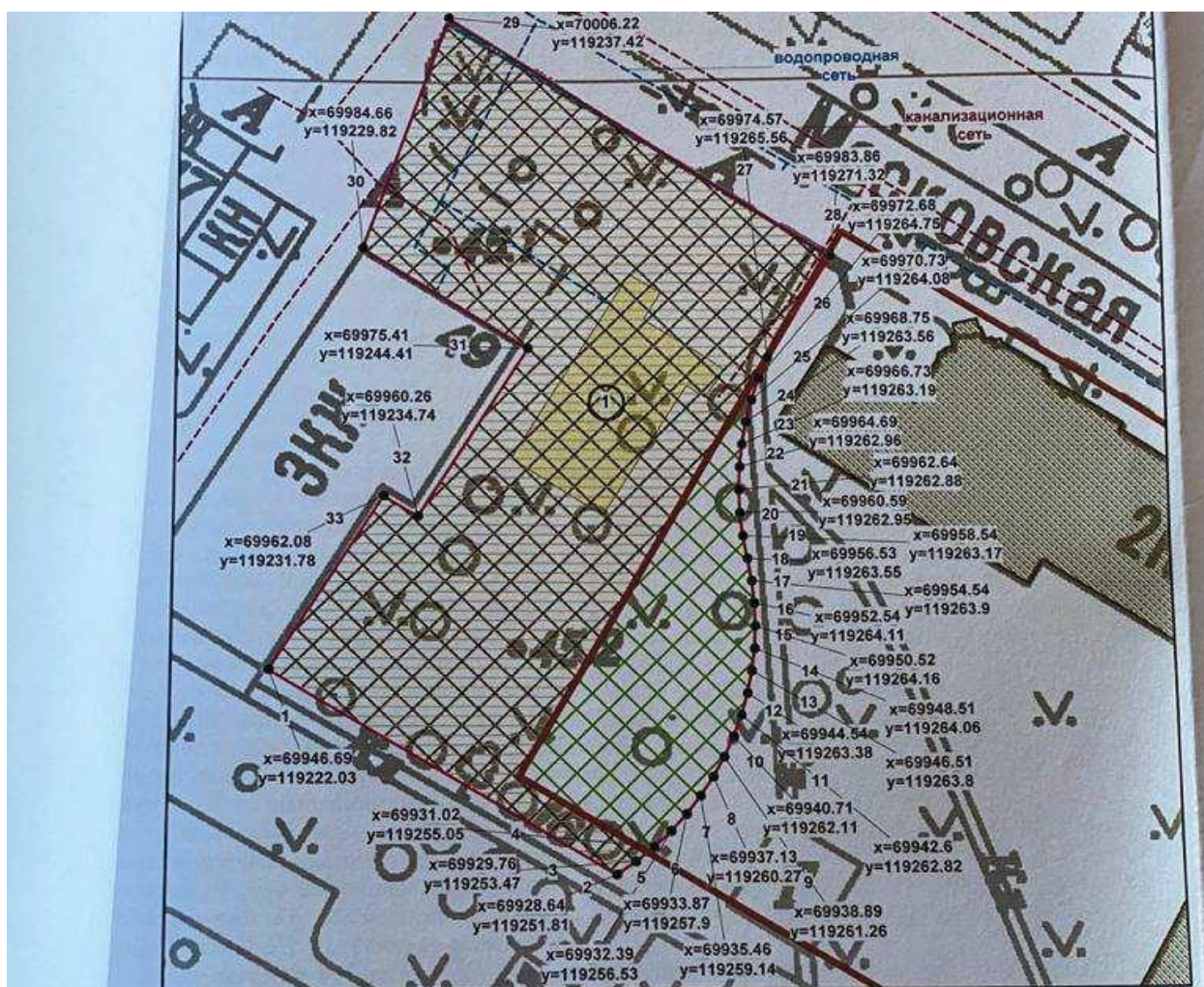
В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 1 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

## Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден.

| Обозначение<br>(номер)<br>характерной<br>точки | Перечень координат характерных точек в системе координат,<br>используемой для ведения Единого государственного реестра<br>недвижимости |   |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|                                                | X                                                                                                                                      | Y |
| -                                              | -                                                                                                                                      | - |



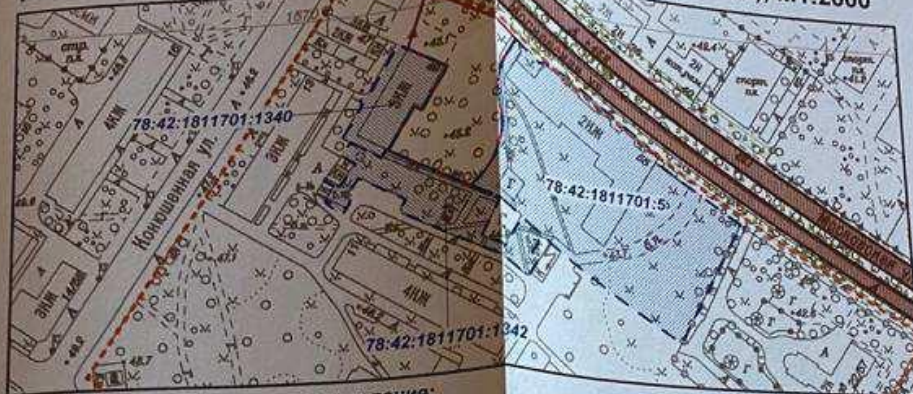


#### Условные обозначения:

-  - границы земельного участка с кадастровым номером 78:42:1811701:2
-  - объект капитального строительства в границах участка, является историческим зданием (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7)
-  - границы, в пределах которых допускается строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений допускаемые режимом использования земель в границах единой охранной зоны объектов культурного наследия ОЗ-2(42)01 Пушкинского района Санкт-Петербурга, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия (при условии выполнения требований отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка) (\*)
- (\*) - минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельного участка не устанавливаются при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт
-  - границы, в пределах которых разрешается проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории (должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»)
-  - территория объекта культурного наследия регионального значения "Усадебный дом А.В. Кокорева на которую действие градостроительного регламента не распространяется
-  - объект культурного наследия регионального значения "Усадебный дом А.В. Кокорева"



# Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М1:2000



## Зоны с особым режимом использования:

- охранная зона водопроводных сетей
- единая охранная зона объектов культурного наследия Пушкинского района ОЗ-2(42)01
- территория предварительных археологических разведок ЗА 1

## Элементы исторической планировочной структуры:

- элементы исторической планировочной структуры (исторические зеленые насаждения): Бульвар и озеленение вдоль Московской ул.
- элементы исторической планировочной структуры (улицы): Московская ул.
- элементы исторической планировочной структуры (исторические линии застройки): Исторические линии застройки в квартале 18117А

## На всю территорию земельного участка распространяются:

- полосы воздушных подходов аэродрома Пулково
- границы зоны ограничения строительства по высоте
- объединенная охранная зона Пушкина и Павловска (\*\*)

(\*\*) - указана в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 28.01.2020 №78/201/20-47147

В границах участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана

В границах участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана

- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78:42:1811701:5 - кадастровый номер смежного земельного участка

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2010 году, М 1:2000

ний,  
о  
чения  
ий к

КТО  
ЦИМ  
и и

| Изм.     | Кол.уч. | Лист           | № док | Подпись | Дата       |
|----------|---------|----------------|-------|---------|------------|
| Спец.ОГП |         | Бахвалова К.Д. |       |         | 29.01.2020 |

**RU7821200033768**

Санкт-Петербург, город Пушкин,  
Московская улица, дом 53, литера А

Градостроительный план  
земельного участка

Чертеж градостроительного плана  
М1:500

| Стадия | Лист | Лист |
|--------|------|------|
|        | 1    |      |

Комитет по градостроит  
и архитектуре



Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

*Проект планировки территории не утвержден.*

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

#### Градостроительный план подготовлен

Комитетом по градостроительству и архитектуре,  
Председатель Комитета -  
главный архитектор  
Санкт-Петербурга В.А.Григорьев



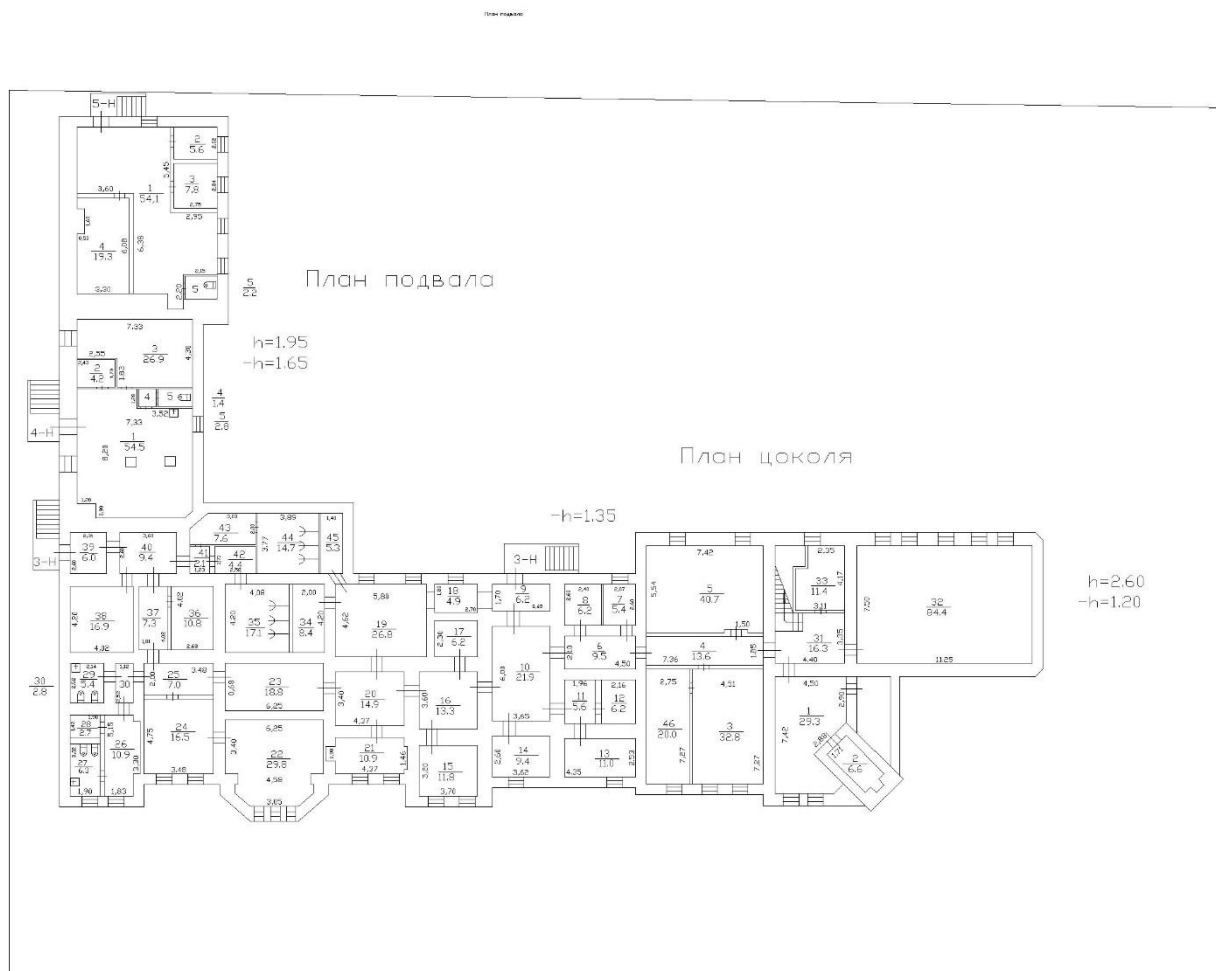
(подпись)

/ В.А.Григорьев /

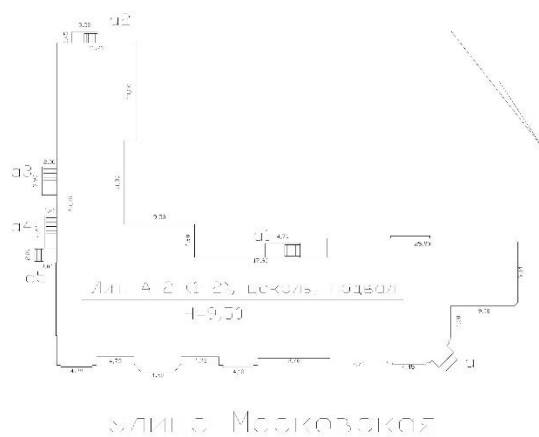
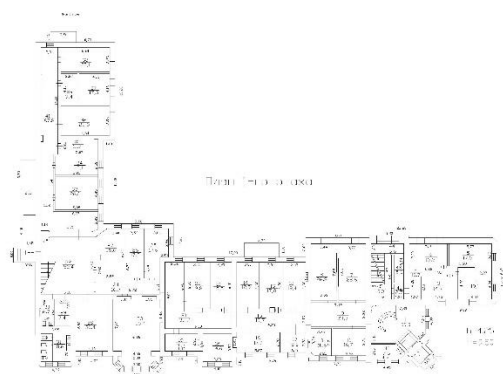
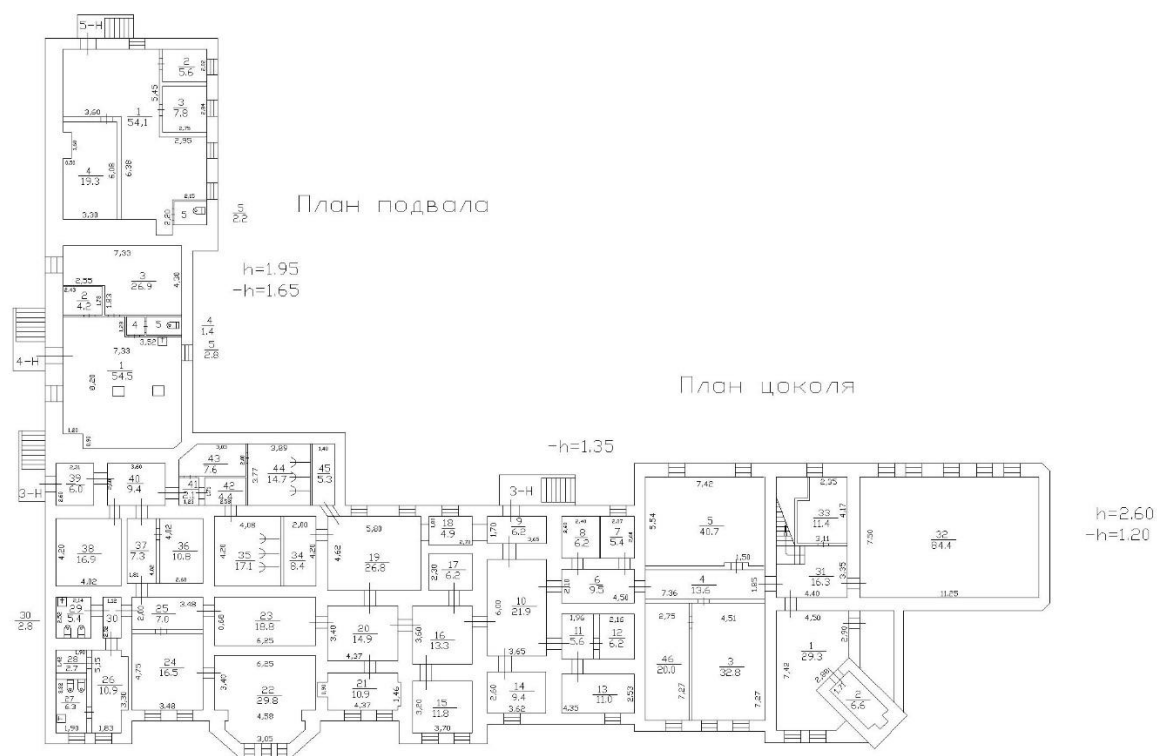
(расшифровка подписи)

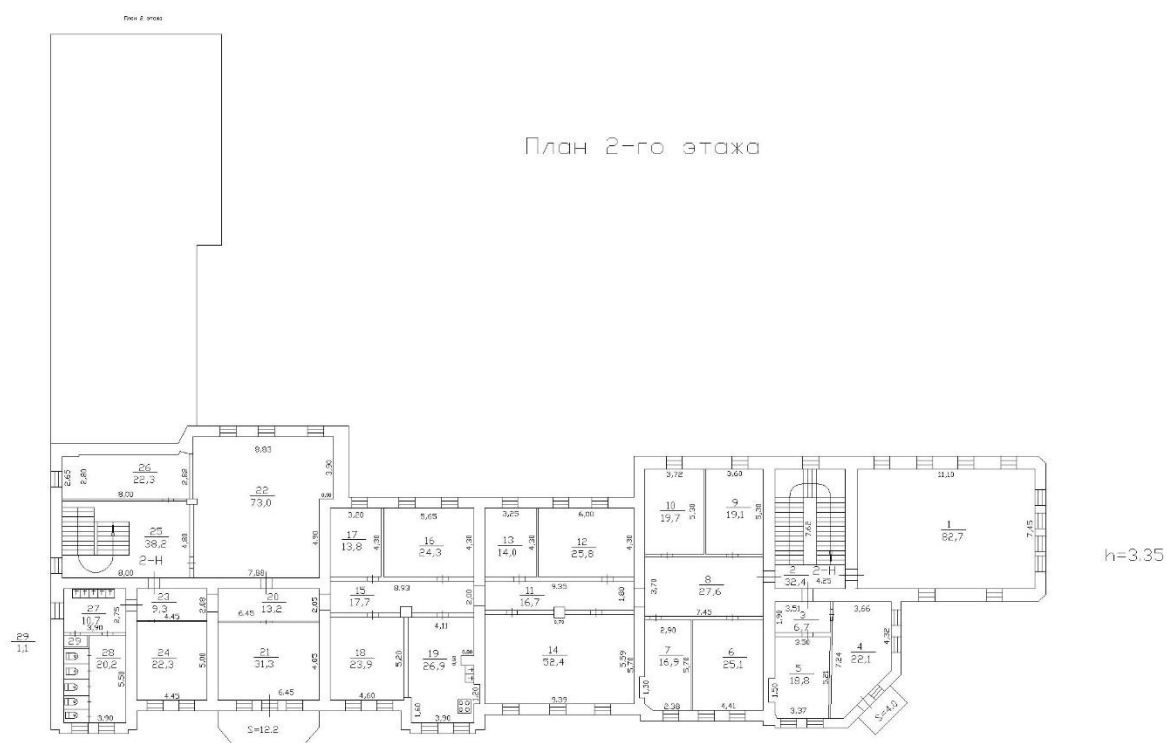
Дата выдачи

13.02.2020  
(ДДММГГГГ)









**ОПЕРАТИВНЫЙ****Объект исторического  
и культурного наследия**

ГУП "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"  
Филиал ГУП "ГУИОН" Проектно-инвентаризационное бюро Пушкинского и  
Колпинского районов  
Санкт-Петербург

## Технический паспорт

на здание

Учебно-лабораторного  
корпуса №8

район

Пушкинский

город (поселок)

Санкт-Петербург, город Пушкин

улица (переулок)

Московская

дом №

55

литер

А

Квартальный №

Инвентарный №

14/01ПШ-1257

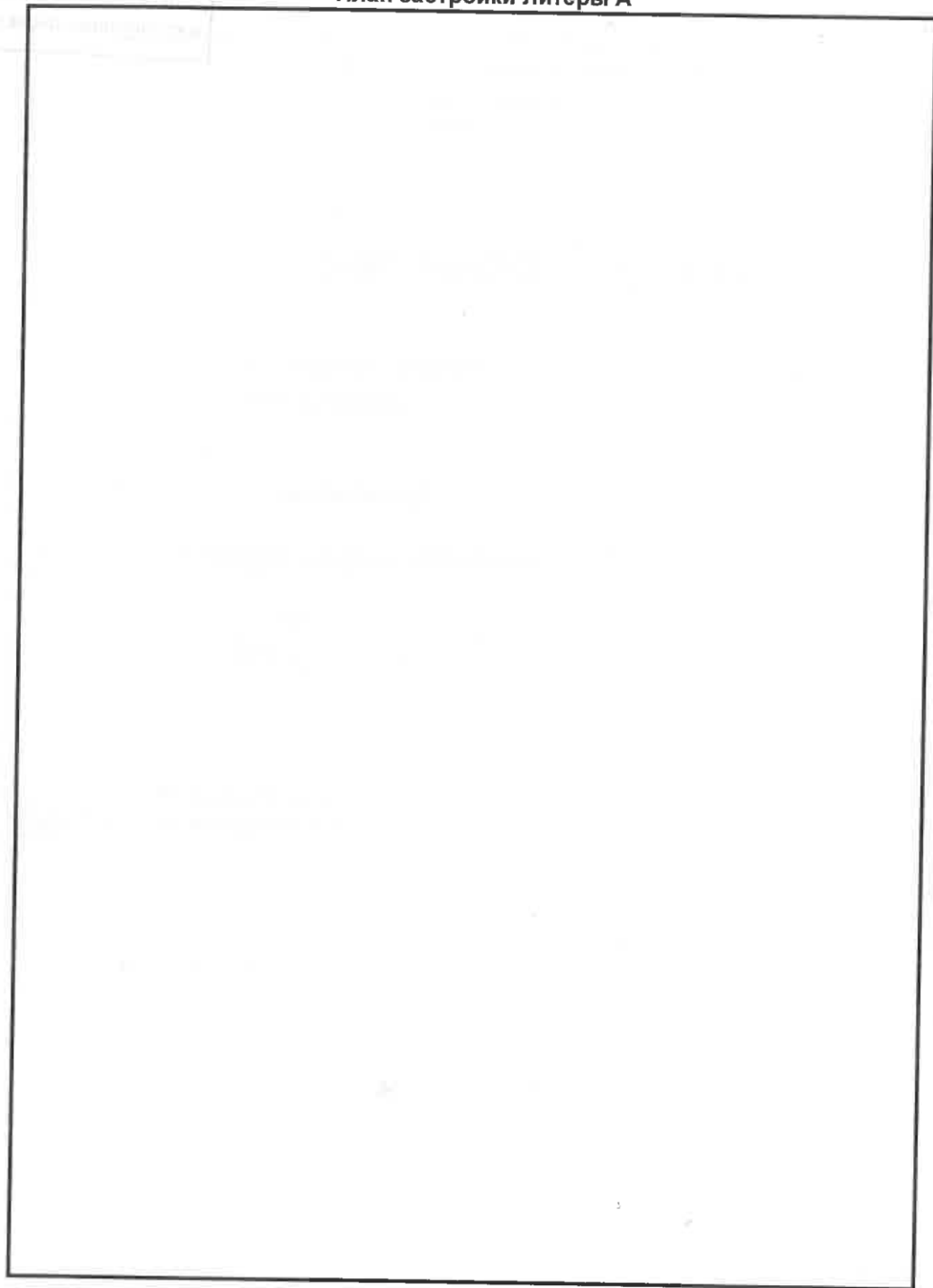
Паспорт изготовлен по состоянию  
на 16.02.2006г.



ПРОЕКТ

ПРОЕКТ  
ПРОЕКТ  
ПРОЕКТ

## План застройки Литеры А

масштаб: 1: 500







**VI. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ  
и ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК**

Литера A Год постройки до 1917 (1902) Число этажей 2(1-2), цоколь, подвал  
Группа капитальности I Вид внутренней отделки повышенная

| № п.п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.) | техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | удельный вес по      |                  |                  |                                   | Тек. изм. |      |            |
|--------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|-----------|------|------------|
|        |                                       |                                                                            |                                                       | табл. к уд. весу в % | удельный вес в % | удельный вес в % | проц. износа к состоянию элемента | Изм.      | в %  | к строению |
| 1      | 2                                     | 3                                                                          | 4                                                     | 5                    | 6                | 7                | 8                                 | 9         | 10   | 11         |
| 1      | Фундамент                             | бутовый ленточный                                                          | отдельные глубокие трещины                            | 6                    |                  | 6                | 50                                | 3.00      |      |            |
| 2      | а) стены и их наружная отделка        | кирпичные                                                                  | трещины в местах сопряжения                           | 23                   |                  | 23               | 45                                | 10.35     |      |            |
|        | б) перегородки                        | дощатые оштукатуренные                                                     | отклонение от вертикали                               |                      |                  |                  |                                   |           |      |            |
| 3      | перекрытия чердачные                  | деревянное                                                                 | глубокие трещины                                      | 13                   |                  |                  |                                   |           |      |            |
|        | междуэтажные                          | деревянное                                                                 |                                                       |                      |                  | 13               | 50                                | 6.50      |      |            |
|        | надподвальные                         | сводчатые из кирпича по металл. балкам                                     |                                                       |                      |                  |                  |                                   |           |      |            |
| 4      | Крыша                                 | шифер по деревянным стропилам                                              | отколы, трещины, отсутствие отдельных элементов       | 5                    |                  | 5                | 50                                | 2.50      |      |            |
| 5      | Полы                                  | паркет (95%) цементные                                                     | стертость в ходовых местах                            | 13                   |                  | 13               | 45                                | 5.85      |      |            |
| 6      | проемы оконные                        | двойные створные                                                           | трещины, перекосы                                     | 11                   |                  | 11               | 50                                | 5.50      |      |            |
|        | дверные                               | филенчатые                                                                 | неплотный притвор                                     |                      |                  |                  |                                   |           |      |            |
| 7      | Внутренняя отделка                    | штукатурка, окраска                                                        | трещины, загрязнения                                  | 9                    |                  | 9                | 40                                | 3.60      |      |            |
| 8      | санитарно и электротехнич. устройства | отопление                                                                  | от квартальной котельной                              | 3.8                  | 9                |                  |                                   |           |      |            |
|        |                                       | водопровод                                                                 | стальные трубы                                        |                      |                  |                  |                                   |           |      |            |
|        |                                       | канализация                                                                | фановые трубы                                         |                      |                  |                  |                                   |           |      |            |
|        |                                       | горячее водосн.                                                            | централизованное                                      |                      |                  |                  |                                   |           |      |            |
|        |                                       | ванны                                                                      | -                                                     |                      |                  |                  |                                   |           |      |            |
|        |                                       | электроосвещен.                                                            | скрытая проводка                                      |                      |                  | 3.8              | 45                                | 1.71      | 4.05 |            |
|        |                                       | радио                                                                      | есть                                                  |                      |                  |                  |                                   |           |      |            |
|        |                                       | телефон                                                                    | есть                                                  |                      |                  |                  |                                   |           |      |            |
|        |                                       | вентиляция                                                                 | естественная                                          |                      |                  |                  |                                   |           |      |            |
|        |                                       | лифты                                                                      | -                                                     |                      |                  |                  |                                   |           |      |            |
|        |                                       | прочие                                                                     |                                                       | 2.2                  |                  | 2.2              | 45                                | 0.99      |      |            |
| 9      | Прочие работы                         | мраморная лестница по металлическим косоурам и мраморные ступени           | шаткость конструкции                                  | 5                    |                  | 5                | 50                                | 2.50      |      |            |

Итого:

Процент износа - **47 %**

100

100.0

46.55

# **VI. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ и ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК**

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

| № п.п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.) | техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | удельный вес по табл. № 1 | уд. вес в % | удельный вес с пола | Износ в % | проц. износа к строению | Тек. изм. |     |
|--------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|---------------------|-----------|-------------------------|-----------|-----|
|        |                                       |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         | Изм.      | в % |
| 1      | 2                                     | 3                                                                          | 4                                                     | 5                         | 6           | 7                   | 8         | 9                       | 10        | 11  |
| 1      | Фундамент                             |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
| 2      | а) стены и их наружная отделка        |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
|        | б) перегородки                        |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
| 3      | перекрытия чердачные                  |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
|        | междуэтажные                          |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
|        | надподвальные                         |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
| 4      | Крыша                                 |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
| 5      | Полы                                  |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
| 6      | оконные проемы                        |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
|        | дверные                               |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
| 7      | Внутренняя отделка                    |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
| 8      | санитарно и электротехнич.            |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
|        | отопление                             |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
|        | водопровод                            |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
|        | канализация                           |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
|        | горячее водосн.                       |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
|        | ванны                                 |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
|        | электроосвещен.                       |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
|        | радио                                 |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
|        | телефон                               |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
|        | вентиляция                            |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
|        | лифты                                 |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |
| 9      | Прочие работы                         |                                                                            |                                                       |                           |             |                     |           |                         |           |     |

Итого:

100

0.0

0.00

Процент износа -

%

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

| № п.п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.) | техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | удельный вес по табл. к уа. весу в % | удельный вес с полом | Износ в % | проц. износа к строению | Тек. изм. Изв. в % |
|--------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------|-------------------------|--------------------|
| 1      | 2                                     | 3                                                                          | 4                                                     | 5                                    | 6                    | 7         | 8                       | 9                  |
| 1      | Фундамент                             |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
| 2      | а) стены и их наружная отделка        |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        | б) перегородки                        |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
| 3      | перекрытия чердачные                  |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        | междуэтажные                          |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        | надподвальные                         |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
| 4      | Крыша                                 |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
| 5      | Полы                                  |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
| 6      | проемы оконные                        |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        | дверные                               |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
| 7      | Внутренняя отделка                    |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
| 8      | санитарно и электротехнич. устройства |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        | отопление                             |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        | водопровод                            |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        | канализация                           |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        | горячее водосн.                       |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        | ванны                                 |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        | электроосвещен.                       |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        | радио                                 |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        | телефон                               |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        | вентиляция                            |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        | лифты                                 |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        |                                       |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
|        |                                       |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |
| 9      | Прочие работы                         |                                                                            |                                                       |                                      |                      |           |                         |                    |

Итого:

Процент износа -



## IX. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЯ

| Наименование        | Литера |                   |          |                  | Литера |                   |          |                  | Литера |                   |          |                  |
|---------------------|--------|-------------------|----------|------------------|--------|-------------------|----------|------------------|--------|-------------------|----------|------------------|
|                     |        | удел.вес по табл. | поправки | удел.вес с погр. |        | удел.вес по табл. | поправки | удел.вес с погр. |        | удел.вес по табл. | поправки | удел.вес с погр. |
| Фундаменты          |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |
| Стены и перегородки |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |
| Перекрытия          |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |
| Крыша               |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |
| Полы                |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |
| Проемы              |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |
| Отделочные работы   |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |
| Электроосвещение    |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |
| Прочие работы       |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |
|                     |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |        |                   |          |                  |
| Итого:              |        | 0                 |          | 0                |        | 0                 |          | 0                |        | 100               |          |                  |

| Наименование        | Литера ____ | Удел.вес по табл. | поправки | Удел.вес с погр. | Литера ____ | Удел.вес по табл. | поправки | Удел.вес с погр. | Литера ____ | Удел.вес по табл. | поправки | Удел.вес с погр. |
|---------------------|-------------|-------------------|----------|------------------|-------------|-------------------|----------|------------------|-------------|-------------------|----------|------------------|
|                     |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |
| Фундаменты          |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |
| Стены и перегородки |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |
| Перекрытия          |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |
| Крыша               |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |
| Полы                |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |
| Проемы              |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |
| Отделочные работы   |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |
| Электроосвещение    |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |
| Прочие работы       |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |             |                   |          |                  |
| Итого:              |             | 100               |          |                  |             | 100               |          |                  |             | 100               |          |                  |

## X. ИСЧИСЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

[illegible]

[illegible][illegible]

## XII. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

|    |        |
|----|--------|
| 81 | рублях |
| 81 |        |

[illegible]

## XIII. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) на УЧАСТКЕ

| Литера | Наименование ограждений и сооружений | Материал, конструкция | Размеры   |            |            | Площадь (кв. м.) | № сборника | № таблицы | Измеритель стоимости изм. по таблице погр. на кл. п.з. | Восстановит. стоимость в руб. | % износа | Действит. стоимость в руб. |
|--------|--------------------------------------|-----------------------|-----------|------------|------------|------------------|------------|-----------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|----------|----------------------------|
|        |                                      |                       | длина (м) | ширина (м) | высота (м) |                  |            |           |                                                        |                               |          |                            |
|        |                                      |                       |           |            |            |                  |            |           |                                                        |                               |          |                            |
|        |                                      |                       |           |            |            |                  |            |           |                                                        |                               |          |                            |
|        |                                      |                       |           |            |            |                  |            |           |                                                        |                               |          |                            |
|        |                                      |                       |           |            |            |                  |            |           |                                                        |                               |          |                            |
|        |                                      |                       |           |            |            |                  |            |           |                                                        |                               |          |                            |
|        |                                      |                       |           |            |            |                  |            |           |                                                        |                               |          |                            |
|        |                                      |                       |           |            |            |                  |            |           |                                                        |                               |          |                            |
|        |                                      |                       |           |            |            |                  |            |           |                                                        |                               |          |                            |

## XIV. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (в руб.)

| В ценах какого года | Основные строения |           | Служебные постройки |           | Сооружения |           | ВСЕГО      |           |
|---------------------|-------------------|-----------|---------------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
|                     | восстанов.        | действит. | восстанов.          | действит. | восстанов. | действит. | восстанов. | действит. |
| 1969                | 239253            | 127881    |                     |           |            |           | 239253     | 127882    |
| 2006                | 20953778          | 11199794  |                     |           |            |           | 20953778   | 11199795  |
|                     |                   |           |                     |           |            |           |            |           |
|                     |                   |           |                     |           |            |           |            |           |
|                     |                   |           |                     |           |            |           |            |           |
|                     |                   |           |                     |           |            |           |            |           |
|                     |                   |           |                     |           |            |           |            |           |
|                     |                   |           |                     |           |            |           |            |           |

Всего пронумеровано и  
пронумеровано 5 листов

Начальник филиала ГУП  
«ГУИОН» ПИБ Пушкинского и  
Колпинского районов  
Н.В. Крайнова

01 апреля 2011 г.  
01 апреля 2011 г.  
01 апреля 2011 г.

Исполнитель Костюхина Н.А. *Жуков*

Проверил Антоненко Г.В.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Крайнова Н.В.  
Пушкинского и Колпинского р-нов

## XV. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

|                   |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|
| Дата обследования |  |  |  |
| Обследовал        |  |  |  |
| Проверил          |  |  |  |
| Начальник бюро    |  |  |  |





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

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

№01-25-61/25-0-1 от 04.02.2025

На № 163448350 от 22.01.2025

Рег. № 01-25-61/25-0-0 от 22.01.2025

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заказчик: Королев Игорь Александрович, 4008 787469, 196607, Санкт-Петербург, город Пушкин, Октябрьский бульвар, д. 7/29, лит. А, кв. 8.

(наименование юридического лица, Ф.И.О. физического лица, местонахождение  
(местожительство), ИНН юридического лица)

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская ул., д. 53, лит. А, кадастровый номер земельного участка 78:42:1811701:2.

(адрес здания/сооружения/земельного участка/иного объекта, в отношении  
которого планируется проведение работ)

Эскизный проект: «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева», выполненный ООО «Реновация» в 2025 году.

(номер, серия, наименование)

Прилагаемые материалы (историческая справка, опорный план, фотофиксация, техническое заключение, визуализация, инженерные изыскания, ландшафтные изыскания, обмеры): историческая справка, опорный план, фотофиксация, визуализация представлены в составе эскизного проекта, выполнены канд. архитектуры, аттестованным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы В.В. Полетайкиным, визуализация представлена в составе эскизного проекта, выполнена ООО «Реновация», техническое заключение по результатам инженерно-технического обследования фундаментов и грунтов основания объекта: «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера а» выполнено ООО «СПб НТО «Наука-Производству».

(номера, серии, наименования)

Режим объединенной зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, в границах которой расположен объект: единая охранная зона объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ОЗ-2(42)01) (Пушкинский район Санкт-Петербурга), территория предварительных археологических разведок ЗА-1.

Согласно общим требованиям режима использования земель в границах охранных зон (ОЗ-2):

1.1.1. Запрещается строительство объектов капитального строительства, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды)

после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.1.3. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

Согласно общим требованиям к градостроительным регламентам в границах ОЗ-2:

2.8. Требования к минимальной, максимальной площади зданий в отношении реконструкции и восстановления исторических зданий не устанавливаются. Специальные требования Режимов в отношении реконструкции и восстановления исторических зданий не распространяются.

(согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7, в том числе указывается соответствующая норма, предусматривающий необходимость получения заключения)

По результатам рассмотрения представленных документов и их анализа на предмет:

Соответствия п. 1.3.2.2.

(указывается предмет рассмотрения, а также соответствующий пункт постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014 №1264)

**КГИОП принято решение о выдаче ЗАКЛЮЧЕНИЯ** (выбрать нужное)



о соответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны (**положительное заключение**)



о несоответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны  
(нужное отметить – "v")

Проектом предусмотрено восстановление ранее утраченного исторического здания, формирующего уличный фронт. Площадь здания 295,7 кв. м, высота здания 7,565 м.

Указанные работы соответствуют требованиям режима ОЗ-2(42)01.

(дополнительная мотивировка принятия решения, иные требования)

Часть земельного участка с кадастровым номером 78:42:1811701:2 расположена в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьбный дом А.В. Кокорева» (основание: распоряжение КГИОП от 13.03.2018 № 100-р; адрес НПА: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., дом 55, литера А) (далее - ОКН).

Согласно представленной документации в границах территории ОКН предусматривается устройство пешеходной дорожки.

Деятельность на территории объектов культурного наследия регламентируется Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).

Работы в границах территории ОКН в рамках данного эскизного проекта не рассматриваются.

На основании п. 3 ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта

культурного наследия или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

В соответствии со ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ документация по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, и иных работ является предметом государственной историко-культурной экспертизы.

В соответствии с Административным регламентом по предоставлению государственной услуги по согласованию обязательных разделов об обеспечении сохранности объектов культурного наследия (...), утвержденным распоряжением КГИОП от 31.03.2022 № 19-р, в КГИОП на рассмотрение необходимо подать положительное заключение акта государственной историко-культурной экспертизы раздела (проекта) об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, а также раздел (проект) об обеспечении сохранности объектов культурного наследия.

Согласно пункту 1.3.3 приложения № 1 к Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 для ЗА 1 – работы, связанные с углублением в грунт более 0,5 м (в том числе новое строительство, реконструкция и капитальный ремонт, прокладка и ремонт инженерных (дренажных) коммуникаций и сооружений), предполагающие выемку грунта инженерные изыскания, благоустройство территории) производятся только при условии проведения предварительных археологических разведок, обеспечивающих выявление объектов археологического наследия на территории производства работ.

Учитывая тот факт, что данных о проводимых ранее археологических исследованиях на территории предполагаемых работ в КГИОП не поступало, необходимо провести до получения разрешения на проведение работ предварительные научно-исследовательские археологические полевые работы (археологическую разведку).

Учитывая положения статьи 30 Федерального закона № 73-ФЗ, а также в силу пункта п. 10 постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе», результаты проведения научно-исследовательских археологических изысканий должны быть представлены в КГИОП до получения разрешения на проведение работ в виде акта государственной историко-культурной экспертизы, проведенной в целях определения наличия или отсутствия объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия, для подтверждения выполнения специальных требований Федерального закона № 73-ФЗ, а также специальных ограничений установленных для территории предварительных археологических разведок ЗА Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7.

**Председатель Комитета**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 40F6E22FBB47F11B64FF15AAB7EE75A  
Владелец Михайлов Алексей Владимирович  
Действителен с 13.11.2024 по 06.02.2026

**Михайлов**

Щукина И.Л. (812) 710-4759  
Чирков А.Е. (812) 710-4850  
Ильина А.Ю. (812) 571-0267  
Дьяконов Н.П. (812) 417-4333



**Жилищное Управление**  
Исполнительного Комитета Ленинградского Городского Совета  
депутатов трудящихся

18  
16  
КОПИЯ

„УТВЕРЖДАЮ“

Главный инженер районного  
Жилищного Управления

(подпись)

1960 г.

Инв. № <sup>КВ.</sup> / <sup>уч.</sup>

Жилищная контора

Домоуправление

№ 52

Пушкинское  
(наименование района)

Жилищное Управление Исполкома

Районного Совета депутатов трудящихся г. Ленинграда

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

жилого дома и земельного участка

по Московская улице дом № 53  
(составлен на <sup>15 января</sup> ~~1~~ января 1960 года)

## О Т М Е Т К И

об отражении текущих изменений

| За какой<br>год<br>отражено | Подпись лица, вносившего<br>текущие изменения | Дата       |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|------------|
| За — 1960                   | <i>М.И.С.</i>                                 | 12/ХМ-68г. |
| За — 1961                   |                                               |            |
| За — 1962                   |                                               |            |
| За — 1963                   |                                               |            |
| За — 1964                   |                                               |            |
| За — 1965                   |                                               |            |

Экземпляр № Первый

г. Ленинград  
1960 год





## IV. Общие показатели по жилым строениям

17

| № п. п. | Наименование                                                    | Единица<br>измерен. | Показатели по строениям |      |      |      |      |      |      |       |
|---------|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|
|         |                                                                 |                     | Лит.                    | Лит. | Лит. | Лит. | Лит. | Лит. | Лит. | Всего |
|         |                                                                 |                     | В                       |      |      |      |      |      |      |       |
| 1       | 2                                                               | 3                   | 4                       | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   |       |
| 1       | Назначение строений . . . . .                                   | ×                   | ЖС/100                  |      |      |      |      |      |      |       |
| 2       | Год постройки . . . . .                                         | ×                   | 1917                    |      |      |      |      |      |      |       |
| 3       | Год последнего капитального ремонта или реконструкции . . . . . | ×                   | 1954                    |      |      |      |      |      |      |       |
| 4       | Число этажей . . . . .                                          | ×                   | 2                       |      |      |      |      |      |      |       |
| 5       | Число лестниц . . . . .                                         | лестн.              | 1                       |      |      |      |      |      |      |       |
| 6       | Объем строений . . . . .                                        | куб. м              | 808                     |      |      |      |      |      |      |       |
| 7       | Число жилых помещений . . . . .                                 | помещений           | 4                       |      |      |      |      |      |      |       |
| 8       | в том числе:                                                    |                     |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 8       | а) общежитий . . . . .                                          | .                   |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 9       | б) помещений коридорной системы                                 | .                   |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 10      | Всего жилых комнат . . . . .                                    | комнат              | 10                      |      |      |      |      |      |      |       |
| 11      | в том числе                                                     |                     |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 11      | в общежитиях . . . . .                                          | .                   |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 12      | в помещениях коридорной системы                                 | .                   |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 13      | Общепользная . . . . .                                          | кв. м               | 216                     |      |      |      |      |      |      |       |
| 14      | Жилая . . . . .                                                 | .                   | 149                     |      |      |      |      |      |      |       |
| 15      | В том числе:                                                    |                     |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 15      | в общежитиях . . . . .                                          | .                   |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 16      | в помещениях с коридорной системой . . . . .                    | .                   |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 17      | Из общего числа жилой площади находится                         | ×                   |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 18      | В мансардах . . . . .                                           | кв. м               |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 19      | В полуподвалах . . . . .                                        | .                   |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 20      | В подвалах . . . . .                                            | .                   |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 21      | Распределение квартир по числу комнат:                          | ×                   |                         |      |      |      |      |      |      |       |
|         | а) Число квартир в 1 комнату                                    | квартир             | 2                       |      |      |      |      |      |      |       |
|         | б) » » в 2 комнаты                                              | .                   |                         |      |      |      |      |      |      |       |
|         | в) » » в 3 комнаты                                              | .                   | 1                       |      |      |      |      |      |      |       |
|         | г) » » в 4 комнаты                                              | .                   | 1                       |      |      |      |      |      |      |       |
|         | д) » » в 5 комнат                                               | .                   | 1                       |      |      |      |      |      |      |       |



| № п. п. | Наименование                     | Единица<br>измерен.                                | Показатели по строениям |      |      |      |      |      |      |       |
|---------|----------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|
|         |                                  |                                                    | Лит.                    | Лит. | Лит. | Лит. | Лит. | Лит. | Лит. | Всего |
|         |                                  |                                                    | В                       | .    | .    | .    | .    | .    | .    |       |
| 1       |                                  | 2                                                  | 3                       | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10    |
|         | е) Число квартир в 6 комнат      | квартир                                            |                         |      |      |      |      |      |      |       |
|         | ж) » » в 7 комнат                | .                                                  |                         |      |      |      |      |      |      |       |
|         | з) » » в 8 комнат                | .                                                  |                         |      |      |      |      |      |      |       |
|         | и) » » в 9 комнат                | .                                                  |                         |      |      |      |      |      |      |       |
|         | к) » » в 10 комнат               | .                                                  |                         |      |      |      |      |      |      |       |
|         | л) » » более 10 комнат           | .                                                  |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 22      | Число проживающих . . . . .      | чел.                                               |                         |      |      |      |      |      |      |       |
|         | в том числе:                     | ×                                                  |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 23      | в мансардах . . . . .            | чел.                                               |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 24      | в полуподвалах . . . . .         | .                                                  |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 25      | в подвалах . . . . .             | .                                                  |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 26      | Отопление в кв. м жилой площади  | Печное . . . . .                                   | кв. м                   | 149  |      |      |      |      |      |       |
| 27      |                                  | Центральное . . . . .                              | ×                       |      |      |      |      |      |      |       |
| 28      |                                  | От теплофикации . . . . .                          | кв. м                   |      |      |      |      |      |      |       |
| 29      |                                  | От местных котельных . . . . .                     | ×                       |      |      |      |      |      |      |       |
| 30      | а) на твердом топливе . . . . .  | кв. м                                              |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 31      |                                  | б) на газе . . . . .                               | .                       |      |      |      |      |      |      |       |
| 32      | Благоустр. в кв. м жилой площади | Водопровод . . . . .                               | .                       | 149  |      |      |      |      |      |       |
| 33      |                                  | Канализация . . . . .                              | .                       | 149  |      |      |      |      |      |       |
| 34      |                                  | Газооборудование . . . . .                         | .                       | 149  |      |      |      |      |      |       |
| 35      |                                  | Горячее водоснабжение . . . . .                    | .                       |      |      |      |      |      |      |       |
| 36      | Оборудование                     | Ванных комнат всего . . . . .                      | комнат                  |      |      |      |      |      |      |       |
|         |                                  | в том числе:                                       | ×                       |      |      |      |      |      |      |       |
| 37      |                                  | Оборудованы газовыми колонками . . . . .           | комнат                  |      |      |      |      |      |      |       |
| 38      |                                  | Оборудованы дровяными колонками . . . . .          | .                       |      |      |      |      |      |      |       |
| 39      |                                  | Оборудованы горячим водоснабжением . . . . .       | .                       |      |      |      |      |      |      |       |
| 40      |                                  | Лифты . . . . .                                    | шт.                     |      |      |      |      |      |      |       |
|         |                                  | в том числе:                                       |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| 41      |                                  | Обслуживаемых с общего пульты управления . . . . . | шт.                     |      |      |      |      |      |      |       |
| 42      |                                  | Мусоропровод . . . . .                             | ×                       |      |      |      |      |      |      |       |
| 43      |                                  | а) Шахт . . . . .                                  | шт.                     |      |      |      |      |      |      |       |
| 44      |                                  | б) Камер . . . . .                                 | .                       |      |      |      |      |      |      |       |

## VI. Перечень и объем ремонтных

| №№<br>п/п | Наименование конструктивных<br>элементов                                           | Единица<br>измере-<br>ния | Кол-во | ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ                                                                                |                                                                       |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|           | 1                                                                                  | 2                         | 3      | 4                                                                                                    |                                                                       |
| 1.        | 1. Фундаменты . . . . .                                                            | куб.<br>метр.             | 133    | фундаменты бутовые, ленточные,<br>гидроизоляция отсутствует, состоя-<br>ние не в порядке удовлетвор. | Перел<br>фунда                                                        |
| 2.        | 2. Внутренняя площадь подвала                                                      | кв. м                     |        |                                                                                                      | Тоже<br>Устрои                                                        |
| 3.        | 3. Стены:<br>Кирпичные . . . . .                                                   | куб. м                    | 400    | Стены кирпичные имеют трещины<br>в перемычках, состояние не в порядке                                | Перело                                                                |
|           | 4. Деревянные . . . . .                                                            | кв. м                     |        |                                                                                                      | Сменит                                                                |
| 4.        | 5. Лестницы . . . . .                                                              | шт.                       | 1      | Лестница с бетонными ступеня-<br>ми по историческим косоурам                                         | Сменит                                                                |
|           | 6. Площадь стен,<br>потолков,<br>нижней поверхности маршей<br>и площадок . . . . . | кв. м                     | 172    | Стены оштукатурены с из-<br>вестковой окраской в удовлет-<br>вительном состоянии.                    | Тоже д<br>Отремо<br>Сменит<br>Отремо<br>ничных                        |
| 5.        | 7. Перекрытия . . . . .                                                            | кв. м                     | 264    | Перекрытия деревянные, отделен-<br>ные в удовлетворительном состоя-<br>нии.                          | Сменит<br>балкам<br>Тоже п<br>деревян<br>Тоже п<br>кирпичи<br>Заменит |
| 6.        | 8. Полы . . . . .                                                                  | кв. м                     | 216    | Полы дощатые, имеет гниль<br>в досках, краска изношена,<br>состояние удовлетворит.                   | Сменить<br>Тоже п<br>Тоже п<br>Тоже це                                |
| 7.        | 9. Перегородки . . . . .                                                           | кв. м                     | 199    | Перегородки деревянные ошту-<br>катурены в удовлетв. состоянии                                       | Отремон                                                               |
| 8.        | 10. Кровля . . . . .                                                               | кв. м                     | 289    | Кровля из оцинкованного железа<br>в удовлетв. состоянии.                                             | Сменить                                                               |
|           | 11. Стропила и подстропильные<br>брусья . . . . .                                  | пог.<br>метр.             | 266    | Стропила и брусна деревянные в<br>удовлетвор. состоянии.                                             | Тоже об<br>Тоже ст<br>брусья                                          |
|           | 12. Водосточные трубы . . . . .                                                    | пог.<br>метр.             | 16     | Трубы из оцинкован. железа в за-<br>удовлетв. состоянии.                                             | Тоже вод                                                              |
| 9.        | 13. Оконных . . . . .                                                              | шт.                       | 23     | Окна двойные створные и глух<br>в удовлетворит. состоянии.                                           | Сменить<br>мов поли                                                   |
|           | 14. Дверей входных . . . . .                                                       | шт.                       | 6      | Двери простые в удовлетворит.<br>состоянии                                                           | Тоже час<br>Сменить<br>ных прое                                       |
|           | 15. Дверей внутренних . . . . .                                                    | шт.                       | 17     | Двери скрипучие простые<br>в удовлетв. состоянии.                                                    | Тоже час<br>Сменить<br>дверных<br>Тоже час                            |



работ по строению лит. „В“

19

| ремонтных работ                               | Единица измерения | Объем выявленных работ | Выполнено за |         |         |         |         |         |
|-----------------------------------------------|-------------------|------------------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                               |                   |                        | 1960 г.      | 1961 г. | 1962 г. | 1963 г. | 1964 г. | 1965 г. |
| 5                                             | 6                 | 7                      | 8            | 9       | 10      | 11      | 12      | 13      |
| бутовых ленточных                             | куб. м            | 74                     |              |         |         |         |         |         |
| ых столбовых . . .                            | куб. м            |                        |              |         |         |         |         |         |
| гидроизоляцию подвала                         | кв. м             |                        |              |         |         |         |         |         |
| кирпичных стен . .                            | куб. м            | 18                     |              |         |         |         |         |         |
| ревянных стен . . .                           | кв. м             |                        |              |         |         |         |         |         |
| менных ступеней . .                           | шт.               |                        |              |         |         |         |         |         |
| янных . . . . .                               | шт.               |                        |              | 2       |         |         |         |         |
| овать площадок и полов                        | кв. м             |                        |              |         |         |         |         |         |
| рил . . . . .                                 | кв. м             |                        |              |         |         |         |         |         |
| овать и окрасить лест-<br>ток . . . . .       | кв. м             |                        |              |         |         |         |         |         |
| зекрятий по деревянным                        | кв. м             |                        |              |         |         |         |         |         |
| еталлическим балкам с<br>заполнением . . .    | кв. м             |                        |              |         |         |         |         |         |
| еталлическим балкам с<br>или бетон. сводиками | кв. м             |                        |              |         |         |         |         |         |
| оренных сводов . .                            | кв. м             |                        |              |         |         |         |         |         |
| щатых полов . . .                             | кв. м             | 60                     |              | 12      |         |         |         |         |
| тных . . . . .                                | кв. м             |                        |              |         |         |         |         |         |
| чных . . . . .                                | кв. м             |                        |              |         |         |         |         |         |
| тных . . . . .                                | кв. м             |                        |              | 2       |         |         |         |         |
| овать перегородок .                           | кв. м             | 30                     |              |         |         |         |         |         |
| овлю . . . . .                                | кв. м             |                        |              |         |         |         |         |         |
| сетку . . . . .                               | кв. м             |                        |              |         |         |         |         |         |
| ила и подстропильные                          | пог. м            |                        |              |         |         |         |         |         |
| точные трубы . . .                            | пог. м            |                        |              |         |         |         |         |         |
| олнение оконных прое-<br>ью . . . . .         | шт.               | 4                      |              |         |         |         |         |         |
| но . . . . .                                  | шт.               |                        |              |         |         |         |         |         |
| олнение наружн. двер-<br>полностью . . . .    | шт.               |                        |              |         |         |         |         |         |
| но . . . . .                                  | шт.               | 2                      |              |         |         |         |         |         |
| аполнение внутренних<br>емов полностью . .    | шт.               |                        |              |         |         |         |         |         |
| но . . . . .                                  | шт.               | 2                      |              |         |         |         |         |         |



| №№<br>п/п |                               | Наименование конструктивных<br>элементов              | Единица<br>измере-<br>ния | Кол-во | ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ           |
|-----------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|--------|---------------------------------|
|           |                               | 1                                                     | 2                         | 3      | 4                               |
| 10        | Фасады                        | Всего фасадов . . . . .                               | кв. м                     | 425    | Стены оштукатурены и част       |
|           |                               | в том числе лицевых . . .                             | кв. м                     | 64     | но облицованы, облицовка кирпи  |
|           |                               | Карнизы . . . . .                                     | пог. м                    | 81     | чет. сост. штукатурки не вполне |
|           |                               | Линейные окрытия . . . .                              | кв. м                     |        | удовлет.                        |
|           |                               | Балконы . . . . .                                     | шт.                       |        | Карнизы оштукатурены, частичн   |
|           |                               | Эркеры . . . . .                                      | шт.                       |        | отделаны, сост. не вполне удов  |
| 11        | Отопление                     | Печи . . . . .                                        | шт.                       | 9      | Печи кирпичные, частично с не   |
|           |                               | Трубы централн. отопления                             | пог. м                    |        | горевшим кирпичем, сост. не     |
|           |                               | Радиаторы . . . . .                                   | шт.                       |        | удовлет.                        |
| 12        | Внутренняя санитарная техника | Водопроводные трубы . .                               | пог. м                    | 44     | Трубы железные, оцинкован. с    |
|           |                               | Фановые трубы . . . . .                               | пог. м                    | 32     | среди ремонта. Состоян. удов    |
|           |                               | Трубы горячего водоснабж.                             | пог. м                    |        | Трубы черные в удовл. состо     |
|           |                               | Приборы:                                              |                           | ×      |                                 |
|           |                               | Унитазы . . . . .                                     | шт.                       | 4      | Унитазы стальной в удовл. состо |
|           |                               | Смывные бачки . . . . .                               | шт.                       | 4      | Бачки деревянные с оцинк. вкраш |
|           |                               | Раковины . . . . .                                    | шт.                       | 4      | сост. удовл.                    |
|           |                               | Умывальники . . . . .                                 | шт.                       |        | Раковины железные эмалиров. в   |
|           |                               | Плиты <del>газовые</del> <sup>газовые</sup> . . . . . | шт.                       | 5      | удовлет. состо                  |
|           |                               | Тёганы . . . . .                                      | шт.                       |        | метал. листы                    |
|           |                               | Колонки газовые . . . . .                             | шт.                       |        | Плиты кирпичные в удовл. состо  |
|           |                               | Колонки дровяные . . . .                              | шт.                       |        |                                 |
|           |                               | Ванны . . . . .                                       | шт.                       |        |                                 |
|           |                               | Души (при отсутствии ванн)                            | шт.                       |        |                                 |
| 13        | 52                            | Лифты . . . . .                                       | шт.                       |        |                                 |

20

| Виды ремонтных работ                   | Единица измерения | Объем выявленных работ | Выполнено за |         |         |         |         |         |
|----------------------------------------|-------------------|------------------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                        |                   |                        | 1960 г.      | 1961 г. | 1962 г. | 1963 г. | 1964 г. | 1965 г. |
| 5                                      | 6                 | 7                      | 8            | 9       | 10      | 11      | 12      | 13      |
| шпатель и окрасить фасады . . . . .    | кв. м             | 70 <sup>425</sup>      |              |         |         |         |         |         |
| число лицевых . . . . .                | кв. м             | 12                     |              |         |         |         |         |         |
| карнизов . . . . .                     | пог. м            | 16                     |              |         |         |         |         |         |
| линейных окрытий . . . . .             | кв. м             |                        |              |         |         |         |         |         |
| шпатель балконы . . . . .              | шт.               |                        |              |         |         |         |         |         |
| шпатель эркеры . . . . .               | шт.               |                        |              |         |         |         |         |         |
| шпатель печей . . . . .                | шт.               | 2                      |              | 7       |         |         |         |         |
| труб центр. отопления                  | пог. м.           |                        |              |         |         |         |         |         |
| радиаторов . . . . .                   | секций            |                        |              |         |         |         |         |         |
| водопроводных труб . . . . .           | пог. м.           | 7 <sup>10</sup>        |              |         |         |         |         |         |
| фановых труб . . . . .                 | пог. м.           | 4                      |              |         |         |         |         |         |
| труб горячего водоснабж.               | пог. м.           |                        |              |         |         |         |         |         |
| унитазов . . . . .                     | шт.               |                        |              |         |         |         |         |         |
| сmyвных бачков . . . . .               | шт.               | +1                     |              |         |         |         |         |         |
| раковин . . . . .                      | шт.               | 1                      |              |         |         |         |         |         |
| умывальников . . . . .                 | шт.               | 1                      |              |         |         |         |         |         |
| плит газовых . . . . .                 | шт.               | —                      |              |         |         |         |         |         |
| гаганов . . . . .                      | шт.               |                        |              |         |         |         |         |         |
| колонок газовых . . . . .              | шт.               |                        |              |         |         |         |         |         |
| колонок дровяных . . . . .             | шт.               |                        |              |         |         |         |         |         |
| ванн . . . . .                         | шт.               |                        |              |         |         |         |         |         |
| душевых устройств (при ванн) . . . . . | шт.               |                        |              |         |         |         |         |         |
| ремонтировать лифты . . . . .          | шт.               |                        |              |         |         |         |         |         |







| Внутренняя санитарная техника |                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------|
| п.п.                          | наименование работ                         |
| 15                            | сменить радиаторов секций                  |
| 16                            | сменить водопроводных труб пог. м          |
| 17                            | сменить фановых труб пог. м                |
| 18                            | сменить труб горячего водоснабжения пог. м |
| 19                            | сменить унитазов шт.                       |
| 20                            | сменить смывных бачков шт.                 |
| 21                            | сменить раковин шт.                        |
| 22                            | сменить умывальников шт.                   |
| 23                            | сменить плит газовых шт.                   |
| 24                            | сменить таганов шт.                        |
| 25                            | сменить колонок газовых шт.                |
| 26                            | сменить колонок дровяных шт.               |
| 27                            | сменить ванн шт.                           |
| 28                            | сменить душевых устройств шт.              |

# IX. Мероприятия по повышению благоустройства

22

| № п. п. | Наименования                                                           | Единица измерен.        | К-во | Выполнено (в натуральн. показат.) |            |            |            |            |            |
|---------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|         |                                                                        |                         |      | за 1960 г.                        | за 1961 г. | за 1962 г. | за 1963 г. | за 1964 г. | за 1965 г. |
|         | 1                                                                      | 2                       | 3    | 4                                 | 5          | 6          | 7          | 8          | 9          |
|         | Замена печного отопления на центральное:                               | ×                       |      |                                   |            |            |            |            |            |
|         | а) присоединение к местной котельной . . . . .                         | строений кв. м жил. пл. |      |                                   |            |            |            |            |            |
| 1       | б) перевод на газовое топливо . . . . .                                | строений кв. м жил. пл. |      |                                   |            |            |            |            |            |
|         | в) присоединение к теплосети . . . . .                                 | строений кв. м жил. пл. |      |                                   |            |            |            |            |            |
| 2       | Устройство водоподкачки для обеспечения водой верхних этажей . . . . . | строений кв. м жил. пл. |      |                                   |            |            |            |            |            |
| 3       | Присоединение к газовой сети отдельных квартир . . . . .               | квартир                 |      |                                   |            |            |            |            |            |
| 4       | Устройство лифтов . . . . .                                            | шт.                     | ×    |                                   |            |            |            |            |            |
|         | Строение лит. . . . .                                                  | ×                       |      |                                   |            |            |            |            |            |
|         | Число этажей . . . . .                                                 |                         |      |                                   |            |            |            |            |            |
| 5       | Асфальтирование двора . . . . .                                        | кв. м                   |      |                                   |            |            |            |            |            |
| 6       | Озеленение . . . . .                                                   |                         |      |                                   |            |            |            |            |            |
| 7       | Постройка деревянных сараев . . . . .                                  | ячеек                   |      |                                   |            |            |            |            |            |
| 8       | Устройство детских площадок . . . . .                                  | кв. м                   |      |                                   |            |            |            |            |            |
| 9       | Оборудование и ремонт прачечных                                        | ×                       |      |                                   |            |            |            |            |            |
|         | а) ручных . . . . .                                                    | помещ.                  |      |                                   |            |            |            |            |            |
|         | б) механизированных . . . . .                                          |                         |      |                                   |            |            |            |            |            |
| 10      | Восстановление бездействующих ванн при наличии ванных комнат           | комнат                  |      |                                   |            |            |            |            |            |
| 11      | Выделение новых ванных комнат посредством перепланировок . . . . .     |                         |      |                                   |            |            |            |            |            |
| 12      | Прочие виды благоустройства . . . . .                                  | ×                       |      |                                   |            |            |            |            |            |



# Х. Учет затрат на капитальный ремонт зданий и капитальных вложений

| Виды затрат                                        | За 1960 г. | За 1961 г. | За 1962 г. | За 1963 г. | За 1964 г. | За 1965 г. |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1                                                  | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          | 7          |
| Капитальный ремонт строений и сооружений . . . . . |            |            |            |            |            |            |
| 2 Капитальные вложения . . . . .                   |            |            |            |            |            |            |
| ИТОГО:                                             |            |            |            |            |            |            |

Разные замечания и расчеты

Паспорт составил Мехник Подпись Курс  
(указать должность)

Дата 15 Ноября 196 0 г.

Паспорт проверил Контролер Подпись Васи  
(указать должность)

Дата 20 Июня 196 1 г.

М. п.  Представитель жилищной конторы или домоуправления \_\_\_\_\_  
Подпись \_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_ 196 г.



КОПИЯ

РНИУ Пушкинского района  
Бюро инвентаризации

Поэтажный план строения по Московская ул. № 37-53

19 " сентября 1951 г.  
Подпись Белый  
Тек. - С.И. Белый

Лит. " В "  
План 1<sup>го</sup> этажа

стандартная  
мостовая

Свое  
центральное  
отделение

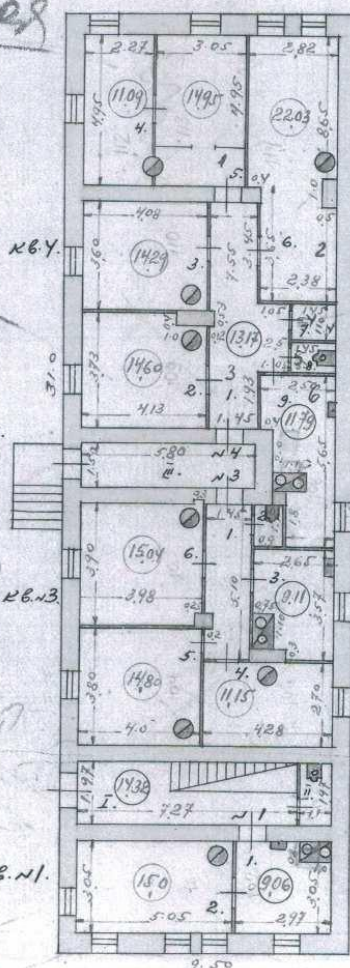
стандартная  
мостовая

стандартная  
мостовая

раздел Н=6.75  
Н=4.65  
h=3.0

башня  
фонтан

КОПИЯ ВЕРНА



Н.М. Соловьева

04.10.2022

| Бюро инвентаризации<br>Пушкинского района |                    |          |
|-------------------------------------------|--------------------|----------|
| Нач-л Бюро                                | <u>Ковалев</u>     | Масштаб  |
| Исполнитель                               | <u>М.В.Р.</u>      | Дата     |
| Контролер                                 | <u>Александров</u> | 8/1-54г. |





**АКТ  
ВИЗУАЛЬНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА**

от "18 " сентября 2009 г.

Мною, инженером/техником филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Пушкинского и Колпинского районов

Чибисовой М.В.

(Ф.И.О исполнителя)

проведено визуальное обследование нежилого здания

(наименование)

ранее имевшего следующие характеристики:

|               |              |         |              |               |            |
|---------------|--------------|---------|--------------|---------------|------------|
| Общая площадь | <u>115.0</u> | Площадь | <u>115.0</u> | Жилая площадь | <u>-</u>   |
| Этажность     | <u>1</u>     |         |              | Объем         | <u>556</u> |

расположенного по адресу:

|       |                          |        |                   |
|-------|--------------------------|--------|-------------------|
| Город | <u>СПб, город Пушкин</u> | Улица  | <u>Московская</u> |
| Дом   | <u>53</u>                | Корпус | <u>-</u>          |
|       |                          | Литера | <u>А</u>          |

**Техническое состояние обследованного объекта**

Дом снесен.

Исполнитель:

Чибисова М.В.

(ф.и.о.)

С Актом ознакомлен:

Сорока В.А.

(ф.и.о.)

*ЧБ*

*Сорока*



**Приложение №7**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, - Раздел об обеспечении сохранности: «МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А», разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН)

**Копия Лицензии МКРФ**

**(Выписки из реестра лицензий на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)**

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

Министерство культуры Российской Федерации

(наименование лицензирующего органа)



Выписка из реестра лицензий по состоянию на 15.06.2023\*

1. Статус лицензии:

действующая

(действующая/приостановлена/приостановлена частично/прекращена)

2. Регистрационный номер лицензии: МКРФ 23538; номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00656219

3. Дата предоставления лицензии: 15.06.2023

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

Общество с ограниченной ответственностью «РЕНОВАЦИЯ»; ООО «РЕНОВАЦИЯ»;  
197198, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Введенский, пр-кт Добролюбова,  
д. 1/79, литера Б, помещ. 20-Н, кабинет 6; +7(812) 929-03-70; renovatio.spb@mail.ru;  
ОГРН: 1167847229549

(заполняется в случае, если лицензиатом является юридическое лицо)

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

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

6. Фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, а также иные сведения, предусмотренные пунктом 5 части 2 статьи 21 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

(заполняется в случае, если лицензиатом является индивидуальный предприниматель)

7. Идентификационный номер налогоплательщика:

7840051860

8. Адреса мест осуществления отдельного вида деятельности, подлежащего лицензированию, и (или) другие данные, позволяющие идентифицировать место осуществления лицензируемого вида деятельности:

197198, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Введенский, пр-кт Добролюбова,

д. 1/79, литера Б, помещ. 20-Н, кабинет 6

---

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

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

---

10. Дата вынесения лицензирующим органом решения о предоставлении лицензии и при наличии реквизиты такого решения:

№ 1721 от 15.06.2023

---

11.

---

(иные сведения)

---

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



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

Министерство культуры Российской Федерации

(наименование лицензирующего органа)



Выписка из реестра лицензий по состоянию на 05.06.2023\*

1. Статус лицензии:

действующая

(действующая/приостановлена/приостановлена частично/прекращена)

2. Регистрационный номер лицензии: МКРФ 20348; номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00406731

3. Дата предоставления лицензии: 03.06.2020

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

Общество с ограниченной ответственностью «Санкт-Петербургская научно-техническая  
организация «Наука-Производству»; ООО «СПб НТО «Наука-Производству»;  
191119, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Семеновский,  
наб. Обводного канала, д. 93А, литера А, помещ. 5-Н, помещ. 1126, 1127, 1140, офис 5/4А;  
+7(812) 339-23-47; spb\_nto\_np@mail.ru;  
ОГРН: 1077847311960

(заполняется в случае, если лицензиатом является юридическое лицо)

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

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

6. Фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, а также иные сведения, предусмотренные пунктом 5 части 2 статьи 21 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

(заполняется в случае, если лицензиатом является индивидуальный предприниматель)

7. Идентификационный номер налогоплательщика:

7820310443

---

8. Адреса мест осуществления отдельного вида деятельности, подлежащего лицензированию, и (или) другие данные, позволяющие идентифицировать место осуществления лицензируемого вида деятельности:

191119, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Семеновский, наб. Обводного канала, д. 93А, литера А, помещ. 5-Н, помещ. 1126, 1127, 1140, офис 5/4А

---

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

- разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
  - разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
  - реставрация, консервация и воссоздание оснований, фундаментов, кладок, ограждающих конструкций и распорных систем;
  - реставрация, консервация и воссоздание металлических конструкций и деталей;
  - реставрация, консервация и воссоздание деревянных конструкций и деталей;
  - реставрация, консервация и воссоздание конструкций и деталей из естественного и искусственного камня;
  - ремонт и приспособление объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
- 

10. Дата вынесения лицензирующим органом решения о предоставлении лицензии и при наличии реквизиты такого решения:

№ 595 от 03.06.2020

---

11. Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№ 121 от 08.02.2022

№ 1580 от 05.06.2023

---

(иные сведения)

---



---

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

**Приложение №8**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, - Раздел об обеспечении сохранности: «МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А», разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН)

**Фотографические изображения объекта**

*(съемка проведена А.П. Хорликовым 22 июня 2026 г.)*



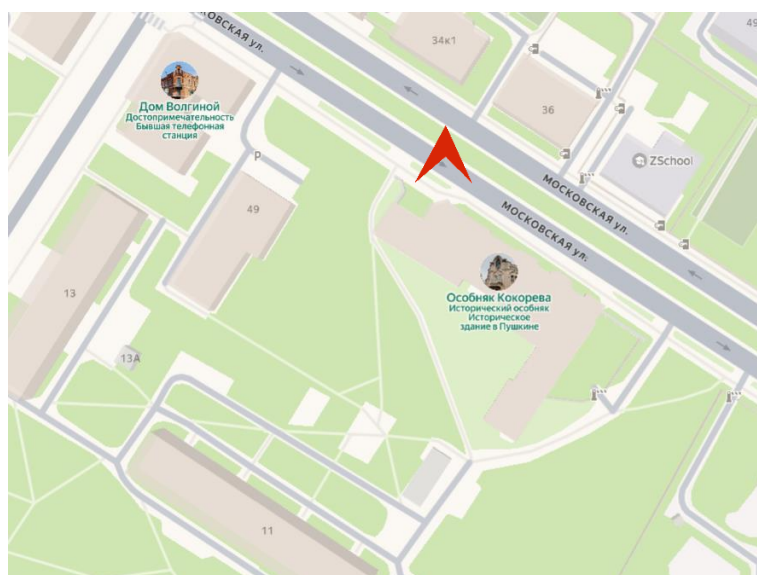




### Фотофиксация:



**Фото 1.** Вид со стороны Московской улицы на объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

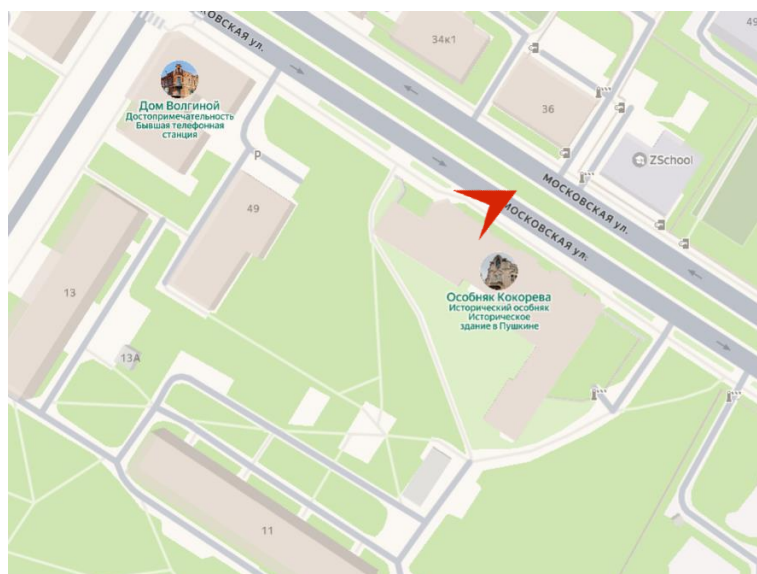


**Схема фотофиксации №1**





**Фото 2.** Вид со стороны Московской улицы на объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокарева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

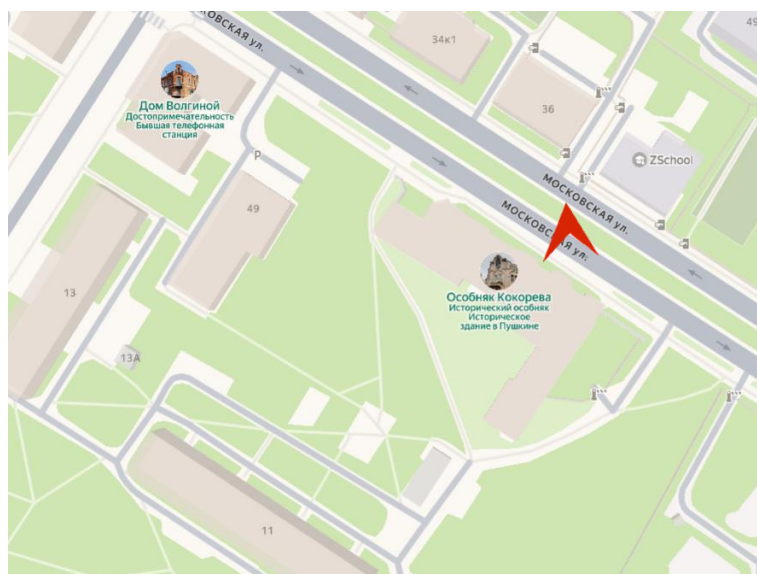


**Схема фотофиксации №2**





**Фото 3.** Вид со стороны Московской улицы на объект культурного наследия регионального значения «Усадьбный дом А.В. Кокарева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

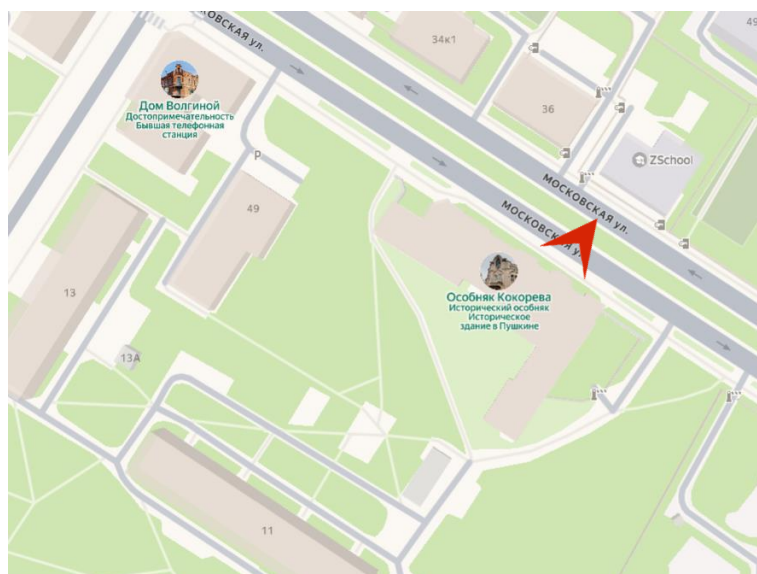


**Схема фотофиксации №3**





**Фото 4.** Вид со стороны Московской улицы на объект культурного наследия регионального значения «Усадьбный дом А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

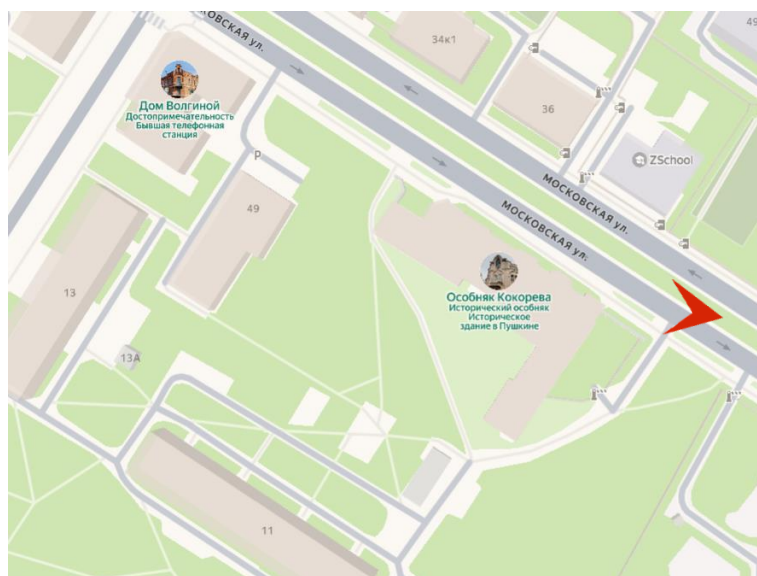


**Схема фотофиксации №4**





**Фото 5.** Вид со стороны Московской улицы на объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокарева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

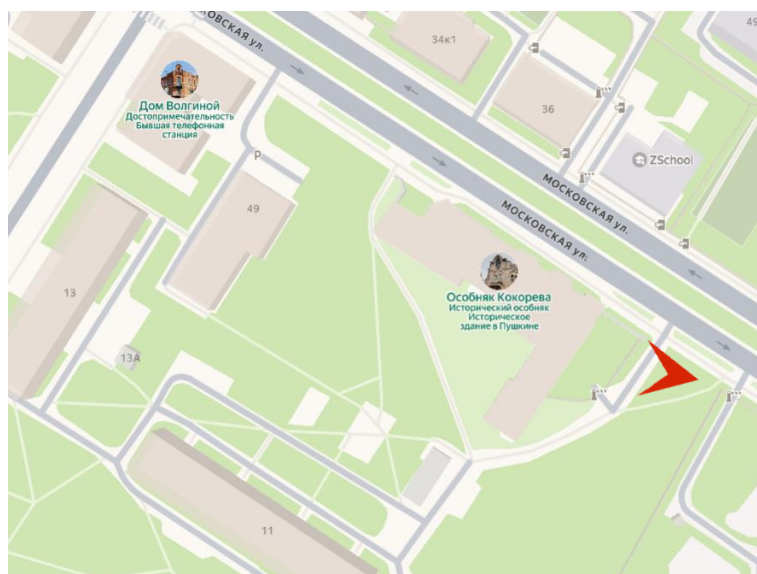


**Схема фотофиксации №5**





**Фото 6.** Вид со стороны двора на объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

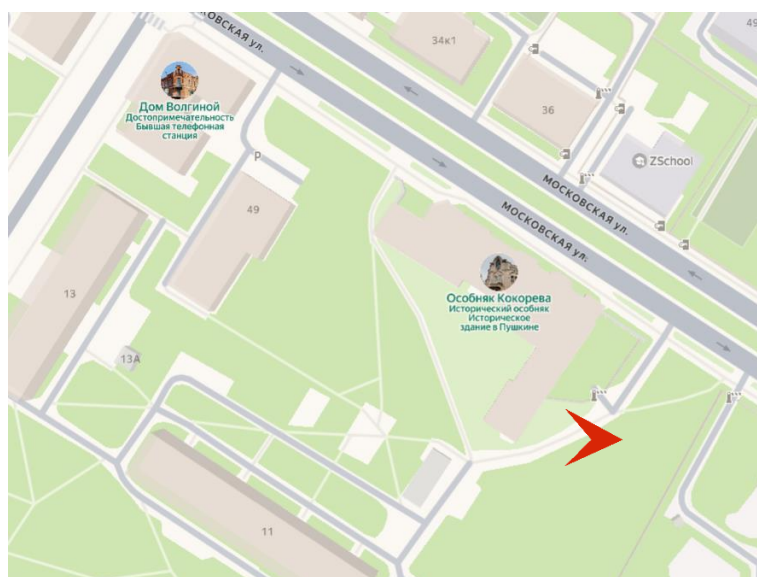


**Схема фотофиксации №6**





**Фото 7.** Вид со стороны двора на объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

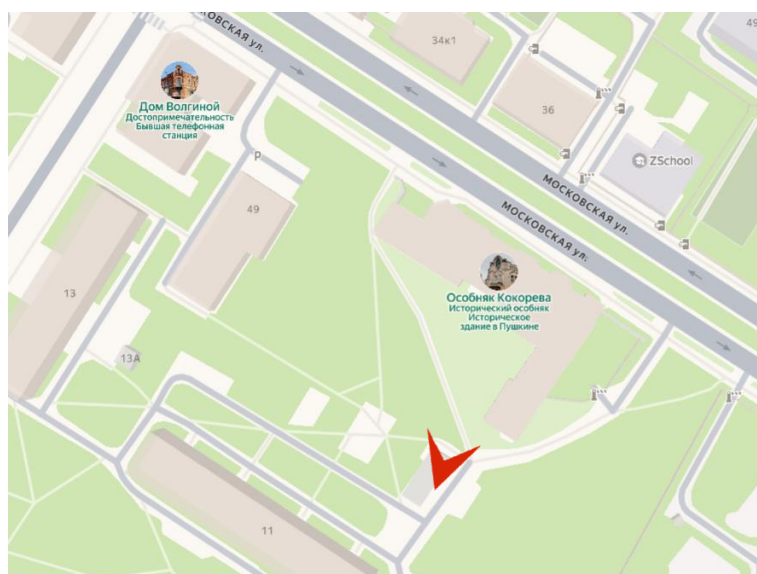


**Схема фотофиксации №7**





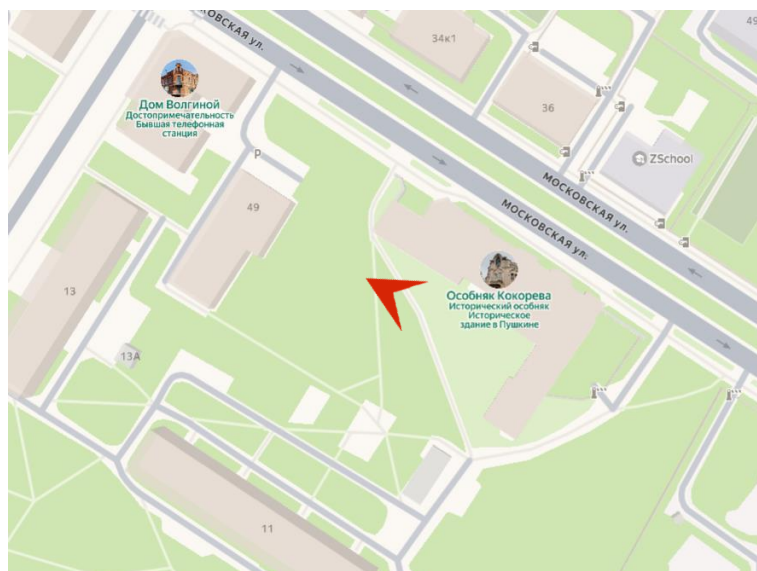
**Фото 8.** Вид со стороны двора на объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А



**Схема фотофиксации №8**



**Фото 9.** Вид со стороны двора на объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокарева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

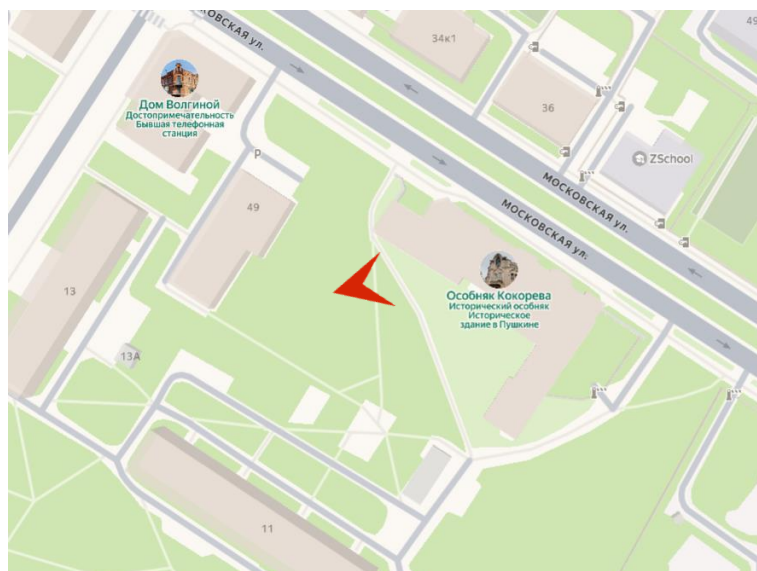


**Схема фотофиксации №9**





**Фото 10.** Вид со стороны двора на объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

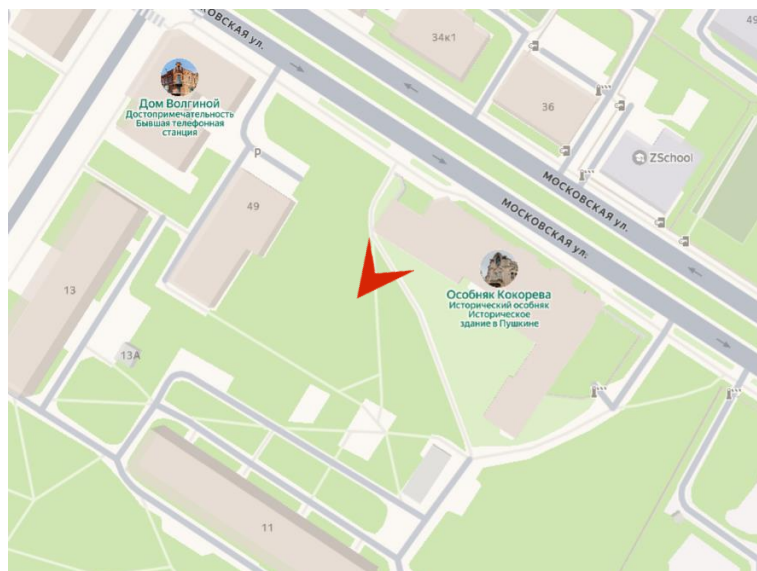


**Схема фотофиксации №10**





**Фото 11.** Вид со стороны двора на объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

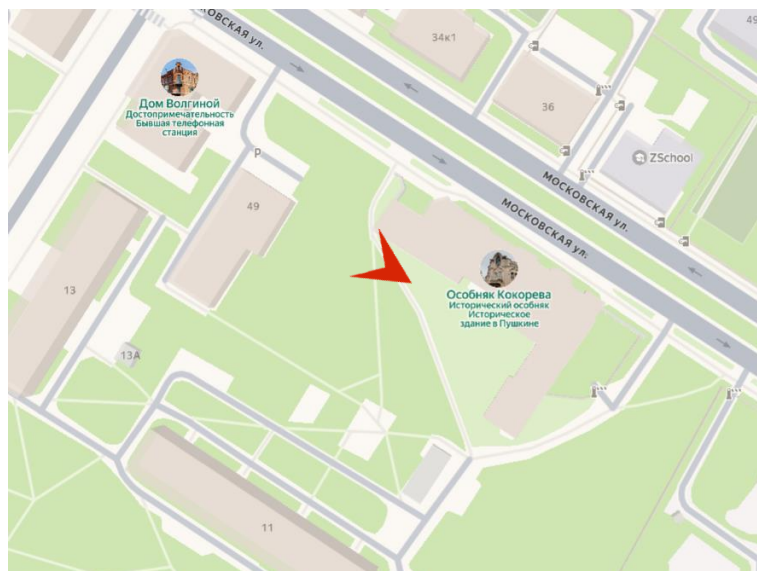


**Схема фотофиксации №11**





**Фото 12.** Вид на примыкающую территорию к объекту культурного наследия регионального значения «Усадьбный дом А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

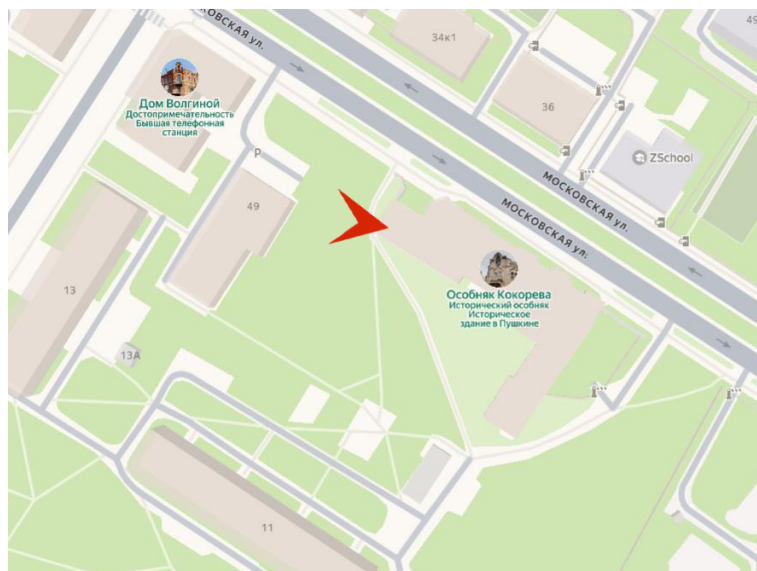


**Схема фотофиксации №12**





**Фото 13.** Вид на примыкающую территорию к объекту культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

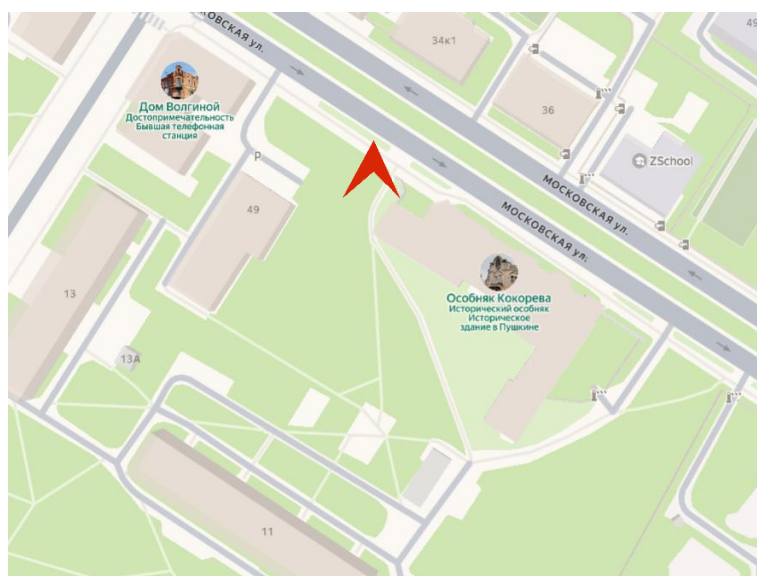


**Схема фотофиксации №13**





**Фото 14.** Вид объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокарева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

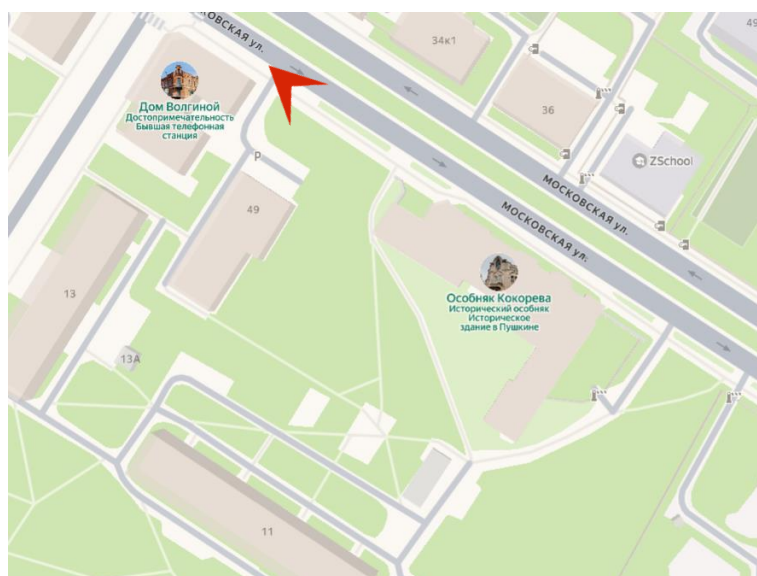


**Схема фотофиксации №14**





**Фото 15.** Вид на объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокарева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

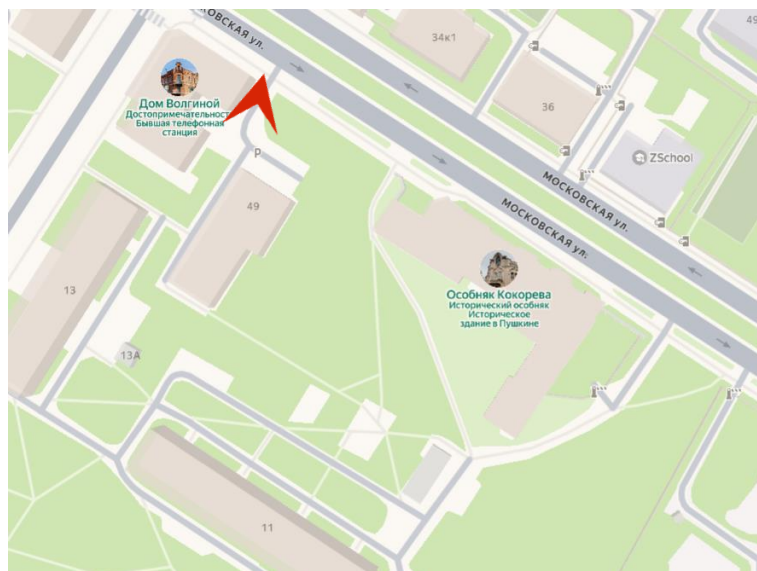


**Схема фотофиксации №15**





**Фото 16.** Вид на примыкающую территорию в южном направлении к объекту культурного наследия регионального значения «Усадьбный дом А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

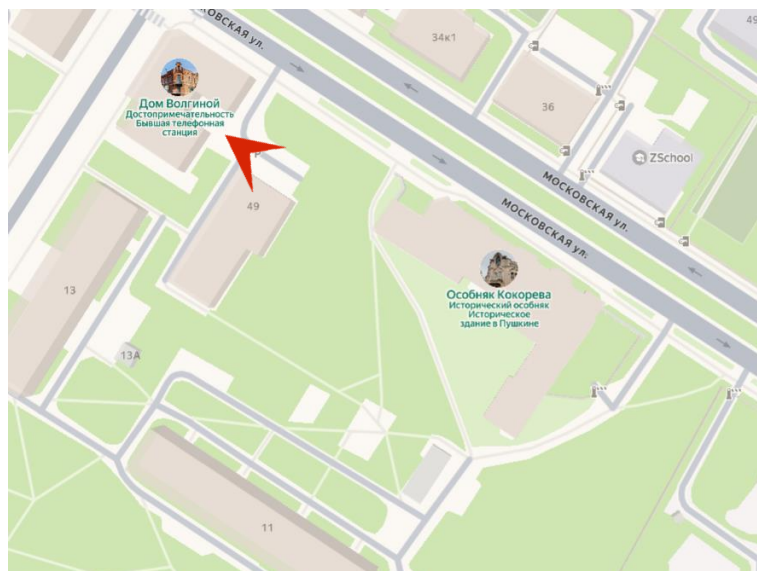


**Схема фотофиксации №16**





**Фото 17.** Вид на примыкающую территорию в восточном направлении к объекту культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

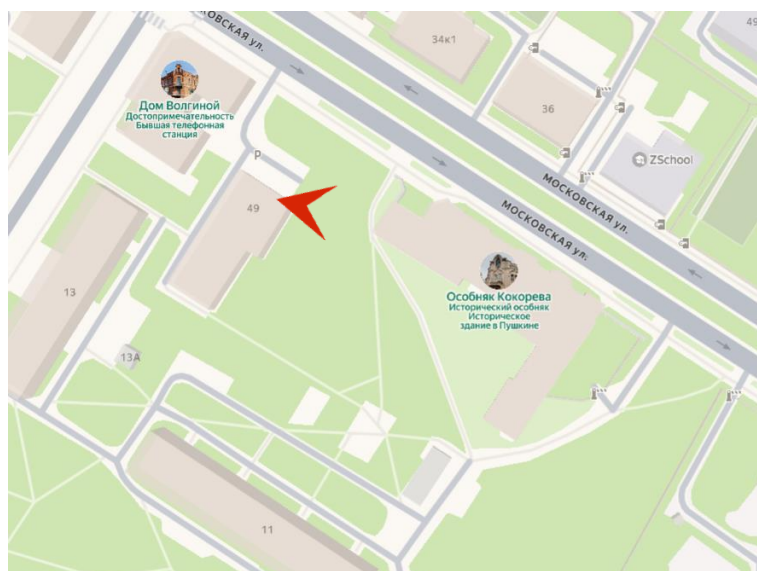


**Схема фотофиксации №17**





**Фото 18.** Вид со стороны двора на объект культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

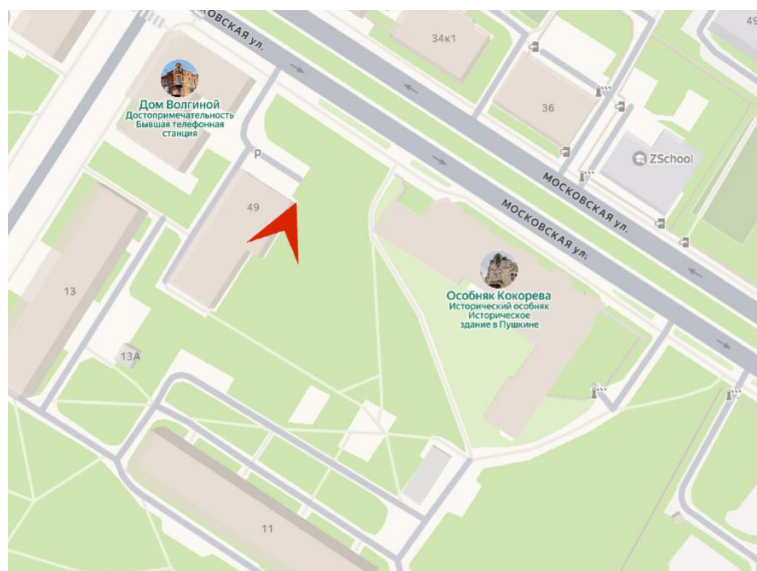


**Схема фотофиксации №18**





**Фото 19.** Вид на примыкающую территорию в южном направлении к объекту культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

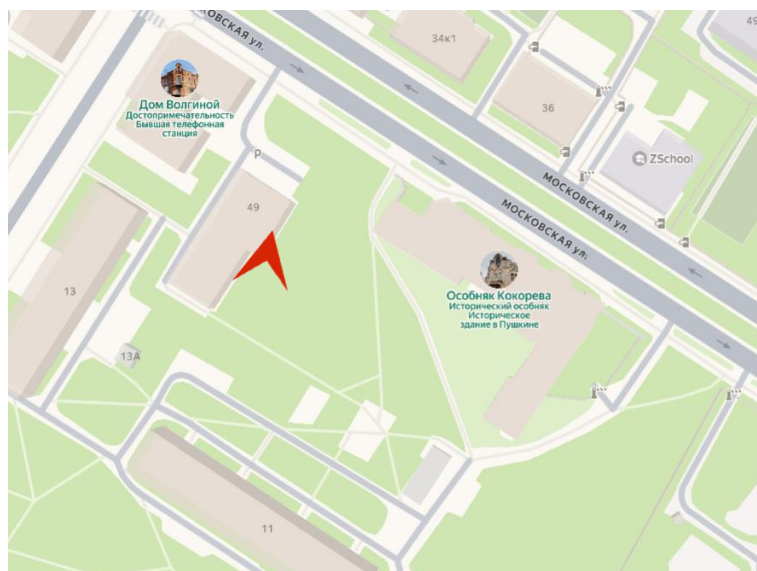


**Схема фотофиксации №19**





**Фото 20.** Вид на примыкающую территорию в южном направлении к объекту культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

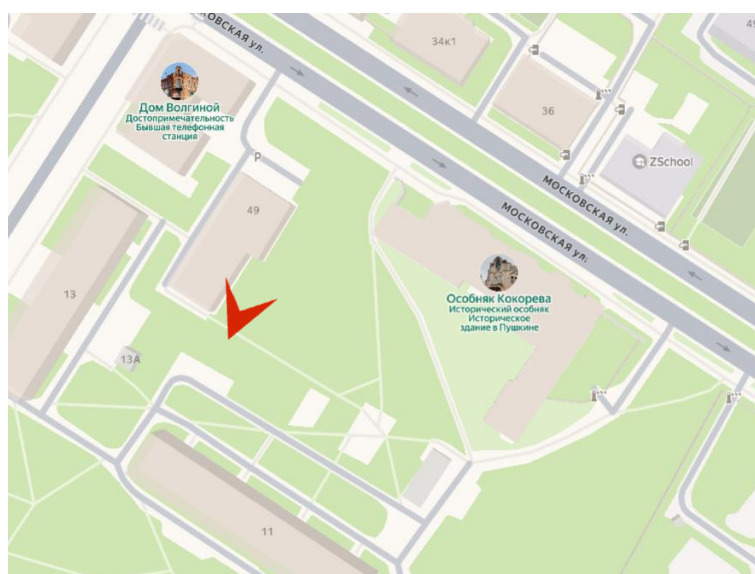


**Схема фотофиксации №20**





**Фото 21.** Вид на примыкающую территорию в северном направлении к объекту культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

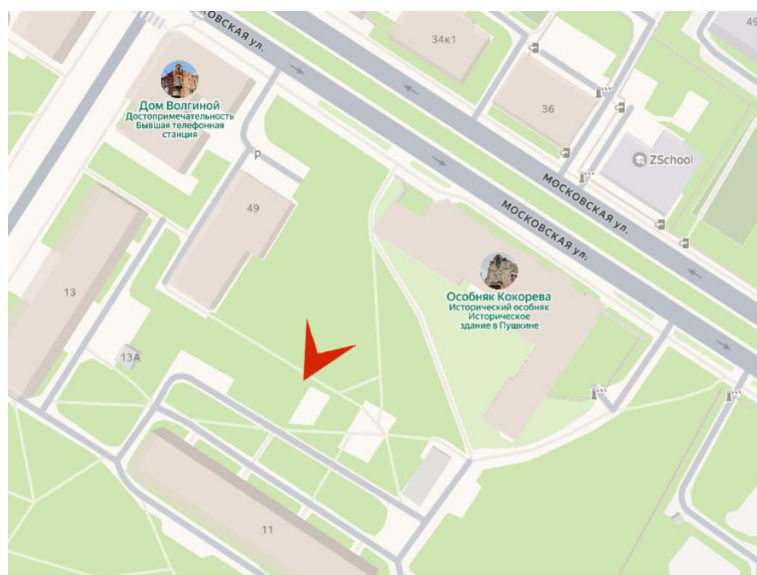


**Схема фотофиксации №21**





**Фото 22.** Вид на примыкающую территорию в северном направлении к объекту культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокарева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

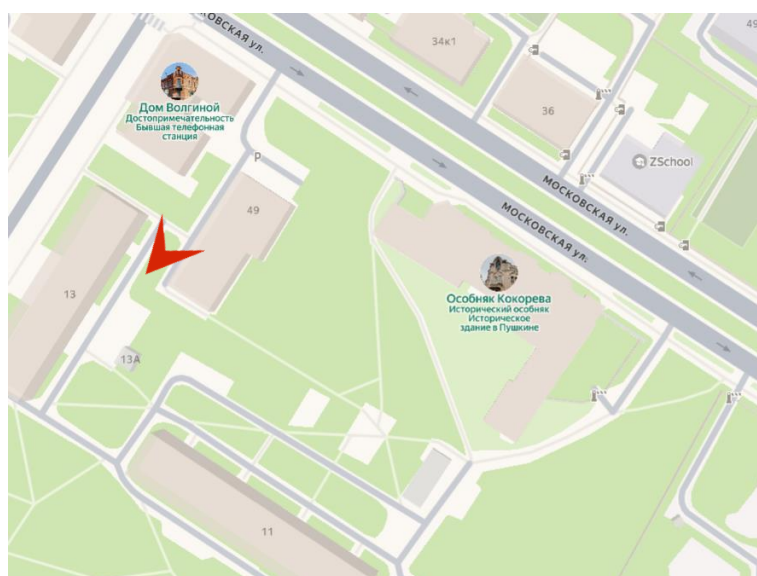


**Схема фотофиксации №22**





**Фото 23.** Вид на примыкающую территорию в северном направлении к объекту культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Кокорева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

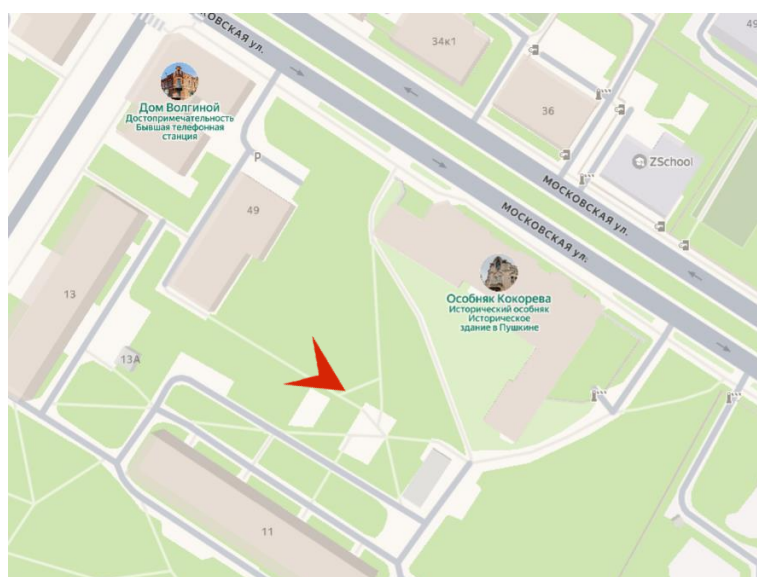


**Схема фотофиксации №23**





**Фото 24.** Вид на примыкающую территорию в западном направлении к объекту культурного наследия регионального значения «Усадьбный дом А.В. Кокарева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А

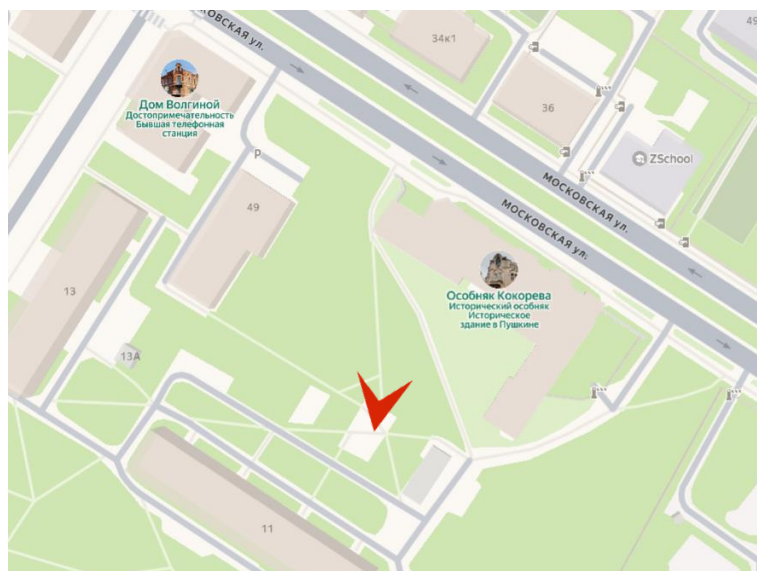


**Схема фотофиксации №24**





**Фото 25.** Вид на примыкающую территорию в северном направлении к объекту культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокарева», по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 55, лит. А.



**Схема фотофиксации №25**



**Приложение №9**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, - Раздел об обеспечении сохранности: «МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А», разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН)

**Копия договора с экспертом**

## **Договор подряда № 00.00.0804-21- ОСОКН-ГИКЭ**

г. Санкт-Петербург

09 июня 2026 г.

Стороны, ООО «РЕНОВАЦИЯ» в лице генерального директора Кузнецовой М.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и аттестованный государственный эксперт Хорликов Алексей Петрович, паспорт 40 13 864715 выдан ТП №53 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Невском районе г. Санкт-Петербурга 21.11.2013 г., именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### **1. Предмет договора**

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя работу по подготовке и проведению государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А: ««МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А» (Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН), разработанной ООО «РЕНОВАЦИЯ».

### **2. Сроки выполнения работ**

2.1. Сроки начала и окончания работ или их этапов определяются аттестованным государственным экспертом. Сроки выполнения работ могут быть изменены двухсторонним актом.

### **3. Стоимость работ и порядок расчетов**

- 3.2. Оплата работ производится по окончании работ в течение пяти рабочих дней с даты подписания акта-сдачи приемки выполненных работ.
- 3.3. Стоимость работ оплачивается в безналичной форме за минусом налога на доходы с физических лиц.
- 3.4. Информация и стоимость работ по данному договору является коммерческой тайной и не подлежит разглашению и передаче третьим лицам.

### **4. Порядок сдачи и приемки работ**

- 4.1. По завершении работ Исполнитель передает Заказчику предусмотренную Договором документацию в количестве: 1 (один) экземпляр на электронном носителе с электронными подписями экспертов, 1 (один) экземпляр на бумажном носителе.
- 4.2. По просьбе Заказчика Исполнитель выдает сверх указанного количества экземпляры за дополнительную оплату.
- 4.3. При наличии замечаний со стороны Органа охраны объектов культурного наследия к предусмотренной Договором документации, Исполнитель обязан внести изменения, исправления, дополнения, и совершить прочие действия по приведению Акта в

соответствие с требованиями Органа охраны объектов культурного наследия. Замечания, касающиеся проекта, снимает Проектировщик.

- 4.4. По завершении работ Исполнитель представляет Заказчику акт сдачи-приемки выполненных работ. Заказчик в течение 5 календарных дней со дня получения акта сдачи-приемки выполненных работ обязан направить Исполнителю подписанный акт или мотивированный отказ от приемки работ.
- 4.5. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки работ Стороны в течение 10 календарных дней составляют двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения.

## **5. Ответственность сторон**

- 5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ограниченную имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.2. При нарушении сроков выполнения работ Заказчик вправе начислить и взыскать с Исполнителя пени в размере 0,1% от общей стоимости работ по Договору за каждый день просрочки, но не более 10% от стоимости договора.
- 5.3. При нарушении сроков финансирования Исполнитель вправе начислить и взыскать с Заказчика пени в размере 0,1% от суммы, подлежащей перечислению, за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы просрочки, подлежащей уплате.
- 5.4. Уплата неустойки не освобождает стороны от выполнения принятых на себя обязательств по Договору.
- 5.5. Возмещение причиненного ущерба осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## **6. Изменение и расторжение договора**

- 6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.
- 6.2. Договор может быть расторгнут в двухстороннем порядке по письменному соглашению между Заказчиком и Исполнителем.
- 6.3. Сторона не несет ответственности перед другой стороной за ущерб, вызванный временной приостановкой работ не по ее вине.
- 6.4. В случае досрочного расторжения Договора оплата выполненных работ производится только в том случае, если расторжение Договора произошло по инициативе Заказчика.

## **7. Разрешение споров и арбитраж**

- 7.1. При возникновении споров, претензий, разногласий или иных вопросов Стороны принимают все зависящие от них меры по их урегулированию.
- 7.2. При невозможности данного способа урегулирования споров, претензий, разногласий или иных вопросов Стороны обращаются в суды общей юрисдикции г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## **8. Прочие условия**

- 8.1. Заказчик или его уполномоченный представитель обязан своевременно изучать предоставляемую ему Исполнителем документацию и принимать по ней соответствующие решения, находящиеся в его компетенции.
- 8.2. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

## **9. Сроки действия договора**

- 9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.



9.2. Срок окончания действия Договора определяется моментом исполнения обеими сторонами своих обязательств по договору в полном объеме.

#### 10. Реквизиты сторон

##### **ЗАКАЗЧИК:**

**ООО «РЕНОВАЦИЯ»**

Юридический адрес: 197198, город Санкт-Петербург, пр-кт Добролюбова, д. 1/79  
литера Б, помещ. 20-н кабинет 6  
ИНН 7840051860

##### **ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**Хорликов Алексей Петрович**

Место рождения: г. Ленинград.  
Паспорт гражданина РФ: 40 13 864715  
Выдан: ТП №53 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Невском р-не г. Санкт-Петербурга 21.11. 2013 г.  
Место жительства: СПб, ул. Латышских стрелков, д. 11/1, кв. 272

#### 11. Подписи и печати сторон

От **Заказчика:**

Генеральный директор  
ООО «РЕНОВАЦИЯ»



Кузнецова М.А.

От **Исполнителя:**

A handwritten signature in blue ink, belonging to Alexey Petrovich Khorlikov.

Хорликов А.П.

## СОДЕРЖАНИЕ

**Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, - Раздел об обеспечении сохранности: «МЕРЫ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 55, литера А, при реализации проекта «Воссоздание служебного флигеля усадьбы А. Кокорева по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 53, литера А», разработанный ООО «РЕНОВАЦИЯ»**  
**(Шифр: 00.00.0804-21-ОСОКН)**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Акт.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1-19    |
| <b>Приложение № 1. Краткая историческая справка</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 20-28   |
| <b>Приложение № 2. Историческая иконография</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 29-44   |
| <b>Приложение № 3. Распоряжение КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Усадебный дом А.В. Кокорева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия»</b> | 45-50   |
| <b>Приложение № 4. Предмет охраны объекта культурного наследия</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 51-59   |
| <b>Приложение № 5. Охранное обязательство</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 60-83   |
| <b>Приложение № 6. Документы, предоставленные заказчиком</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 84-127  |
| <b>Приложение № 7. Копия лицензии МКРФ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 128-132 |
| <b>Приложение № 8. Фотографические изображения объекта</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 133-160 |
| <b>Приложение № 9. Копия договора с экспертом</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 161-164 |
| <b>Содержание</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 165     |