Акт
по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47)[1]: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург «19» июля 2026 г.

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

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

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «14» октября 2025 года по «21» октября 2025 года; с «10» июля 2026 года по «19» июля 2026 года (Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы был откорректирован на основании полученных замечаний КГИОП №01-27-656/26-0-1 от 06.07.2026 г.).

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»); 1196084, Санкт-Петербург, Киевская ул., дом 3, литера А, помещение 22-Н; ИНН: 7841422878, ОГРН: 1107847084685.

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

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

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

Фамилия, имя, отчество	
Образование	Высшее – Санкт-Петербургский государственный архитектурно – строительный университет (СПбГАСУ)
Специальность	Архитектор (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия)
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ АБ», главный архитектор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации	Приказ об аттестации Минкультуры России от 26.01.2023 № 179.

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. Приказ об аттестации Минкультуры России от 28.01.2026 № 141. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов.

Фамилия, имя, отчество	
Образование	Высшее – Санкт Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ);

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

	Архитектор I категории в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей (приказ МКРФ № 1117 от 18.09.2020)
Специальность	Архитектор-реставратор
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «НИиПИ Спецреставрация»
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30 августа 2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия. № 1392 от 31.07.2025 г. - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

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

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

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

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

- обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов;

- самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично и другими экспертами, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;

- обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;

- соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы;

- информировать экспертную комиссию и соответствующий орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на экспертов в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

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

В качестве экспертов не могут привлекаться лица:

а) имеющие родственные связи с заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры,

полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети);

б) состоящие в трудовых отношениях с заказчиком;

в) имеющие долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а также в случае, если заказчик (его должностное лицо или работник) имеет долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед экспертом;

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

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

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

6. Цели и объекты экспертизы

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2025 г., в следующем составе:

– **Раздел 1. Предварительные работы:**

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

– **Том 1.2.** Исходно-разрешительная документация (шифр: КП-06.02/7411-ИРД);

– **Том 1.3.** Фотофиксация до начала производства работ (шифр: КП-06.02/7411-ФФ);

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

– **Том 2.1.** Историческая справка (шифр: КП-06.02/7411-ИС);

– **Том 2.2.** Техническое заключение (шифр: КП-06.02/7411-ТЗ);

– **Раздел 3. Проектные решения:**

– **Том 3.1.** Общая пояснительная записка (шифр: КП-06.02/7411-ПЗ);

– **Том 3.2.** Архитектурные решения (шифр: КП-06.02/7411-АР);

– **Том 3.3.** Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: КП-06.02/7411-ВК);

– **Том 3.**4. Сведения об инженерном оборудовании. Система электроснабжения и освещения (шифр: КП-06.02/7411-ЭО).

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

1. Копия извлечения из Приказа КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» *(Приложение №1);*

2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Е. С. Сойкиной» по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская, ул., 47, утвержденного КГИОП от 05.06.2002 г. *(Приложение №2)*;

3. Копия Распоряжения КГИОП от 07.10.2011 г. № 10-629 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» *(Приложение №3)*;

4. Копия задания КГИОП № 01-21-480/25-0-1 от 19.03.2025 г. (Ремонт и приспособление для современного использования кв. 52) *(Приложение №5);*

5. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2025-187863233 от 13.10.2025 г. *(Приложение №6);*

6. Копия доверенности на бланке 78 АВ 6072314 от 11.02.2025 г. *(Приложение №6)*;

7. Копия технического паспорта на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, 8-я Советская ул., дом 47, литера А, кв. 52, составленного ООО «ЛенТехИнвентаризация» по состоянию на 28.02.2025 *(Приложение №7)*;

8. Копия лицензии № МКРФ 21575 от 16 августа 2021 года, выданной Обществу с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»), ОГРН 1107847084685, ИНН 7841422878 *(Приложение №11)*;

9. Копия письма КГИОП № 01-43-20507/25-0-1 от 13.08.2025 *(Приложение №11)*;

10. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2025 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в квартире № 52 зафиксированы самовольные работы: выполнен демонтаж отделочных слоёв стен и перегородок, частичный демонтаж напольных покрытий местами до уровня металлических балок перекрытия, демонтирована большая часть межкомнатных дверей, самовольная замена входных дверных заполнений, произведена частичная замена оконных заполнений. Указанные вмешательства оценены экспертами на предмет их влияния на предмет охраны, конструктивную целостность и соответствие действующим требованиям в порядке пункта 1 статьи 45 Федерального закона № 73-ФЗ и подпункта «б» пункта 18 Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 № 530.

Ответственный секретарь экспертной комиссии	*(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)*	*М.В. Болотина*

По результатам анализа установлено, что зафиксированные работы носят обратимый характер, признаков вмешательства в несущие конструкции не выявлено, а выполненная частичная замена оконных заполнений подлежит приведению в соответствие с проектными решениями по типу, материалу, рисунку и цветовому решению.

Экспертами проанализировано, что все выявленные изменения учтены в представленной проектной документации, запроектированные мероприятия предусматривают их приведение к требованиям охраны и не оказывают негативного влияния на выводы экспертизы. Перепланировка и переустройство допустимы при условии строгого исполнения утверждённой проектной документации и соблюдения законодательства об охране объектов культурного наследия.

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы был откорректирован на основании полученных замечаний КГИОП №01-27-656/26-0-1 от 06.07.2026 г.

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

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

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 01-21-480/25-0-1 от 19.03.2025 г. *(Приложение №5)*.

В ходе проведения натурных исследований выполнены визуальное обследование и фотофиксация общих видов объекта культурного наследия. Фотографические изображения дают представление о современном облике объекта культурного наследия на момент заключения договора на проведение экспертизы. Фотофиксация выполнена экспертом Лавриновским М.С. *(Приложение №4)*.

Историко-библиографические и историко-архивные исследования проведены на основании материалов, хранящихся в открытом доступе. На основании данных исследований составлена историческая справка (п.10.2

Акта) и собраны иконографические материалы, представленные в *Приложении №10* к настоящему Акту.

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

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

Объект по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А, является выявленным объектом культурного наследия «Дом Е. С. Сойкиной» согласно Приказу КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» *(Приложение №1)*.

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Е. С. Сойкиной», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., 47, утверждены КГИОП от 05.06.2002 г. *(Приложение №2)*.

Распоряжением КГИОП от 07.10.2011 г. № 10-629 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» *(Приложение №3)* утвержден предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е. С. Сойкиной» по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А.

10.1. Собственник или пользователь объекта

В соответствии со сведениями выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2025-187863233 от 13.10.2025 *(Приложение №6)* помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. 8-я Советская, д. 47, литера. А, кв. 52 с кадастровым номером 78:31:0001458:2421 находится в собственности физического лица.

Ответственный секретарь экспертной комиссии	*(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)*	*М.В. Болотина*

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

Согласно адресным книгам, «Весь Петербург» («Весь Петроград»), на момент постройки дома владелицей участка и заказчицей строительства числилась Сойкина Екатерина Степановна. Она была женой статского советника. Инвестиция в постройку доходного дома была для таких семей типичным и надежным способом капиталовложения, обеспечивающим постоянный рентный доход. В книге «Архитектор-художник Александр Лишневский» (автор-составитель А.М. Журавлев) прямо указывается, что дом на 8-й Рождественской, 47 был построен именно для Е.С. Сойкиной.

Автором проекта является гражданский инженер Гейне Владимир Владимирович. Дом был построен в 1912–1913 годах [2]. Архитектурное решение – это яркий пример позднего модерна, тяготеющего к неоклассицизму, что проявляется в симметрии и упорядоченности некоторых элементов.

В 1910–1940-х гг. в доме проживали такие известные личности, как литератор, журналист А.А. Гринберг и живописец Т.Н. Беспалова-Михалёва.

После революции 1917 года дом, как и большинство доходных домов, был национализирован и перешел в ведение жилищного фонда, став обычным коммунальным жилым домом. Несмотря на это, его внешний облик и значительная часть исторических интерьеров парадной сохранились до наших дней.

10.3. Описание объекта, современное состояние

Выявленный объект культурного наследия «Дом Е. С. Сойкиной» занимает угловой участок на пересечении Мытнинской и 8-й Советской улиц. От Мытнинской улицы здание расположено с отступом – на угловой территории расположен сквер. Здание 7-этажное, в том числе с мансардным этажом сложной в плане конфигурации с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами и балочной системой перекрытий.

Несущие наружные и внутренние стены здания выполнены из полнотелого кирпича на цементно-известковом растворе. В объеме квартиры, почти все кирпичные стены являются несущими, осуществляя также ограждающие функции и служащие обеспечению пространственной неизменяемости здания. Перекрытие мансардного этажа выполнено по металлическим балкам.

[2] ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448. Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А.Сойкину, Е.С.Сойкиной по 8-й Рождественской ул., 47. 1874–1911.

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

Лицевой фасад по 8-й Советской улице решен в стилистике модерна, акцентирован двумя эркерами, балконами по центральной оси. Цоколь отделан гранитной плитой, в том числе с фактурными элементами, основная фасадная поверхность оштукатурена и окрашена, частично отделана под кирпичный руст. В уровне мансардного этажа фасад акцентирован слуховыми окнами с щипцовыми завершениями и двумя треугольными фронтонами с тройными арочными проемами, где расположена террасы. Дворовые фасады в уровне цоколя отделаны путиловской плитой, в основной плоскости фасады оштукатурены «под шубу», а также гладко оштукатурены.

Квартира 52 расположена на мансардном этаже здания, имеет два входа со стороны лестничных клеток 2ЛК и 3ЛК. Окна выходят в сторону лицевого и дворового фасадов рассматриваемого здания. Дверные входные заполнения металлические. Оконные заполнения металлопластиковые белого цвета. Потолки и стены оштукатурены. В квартире на момент проведения экспертизы выполнены самовольные работы: демонтаж отделочных слоев стен и перегородок; частичный демонтаж напольного покрытия, местами до металлических балок перекрытия; демонтаж большей части межкомнатных дверей.

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

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

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

1. Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47). Дата фотофиксации: 14.10.2025 г. Фотофиксация выполнена экспертом Лавриновским М.С. *(Приложение №4);*
2. Копии договоров с экспертами *(Приложение №8);*
3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии *(Приложение №9);*
4. Материалы исторической иконографии *(Приложение №10).*

11.2. Нормативная документация

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

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

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

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

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

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

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

1. ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448. Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А.Сойкину, Е.С.Сойкиной по 8-й Рождественской ул., 47. 1874–1911.

2. ЦГИА СПб Ф. 573 Оп.1 Д.3744. Дом Сойкина, 8 Рождественская улица дом 47. 20.09.1885–19.04.1902.

3. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник. // Под общей ред. Б.М. Кирикова. – СПб.: «Пилигрим», 1996. – С. 76, 134 – 135.

12. Обоснования вывода экспертизы

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г., с целью ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52.

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

Проект выполнен на основании Задания КГИОП № 01-21-480/25-0-1 от 19.03.2025 г. (Ремонт и приспособление для современного использования кв. 52), в составе:

Раздел 1. *Предварительные работы,* в составе:

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

В томе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 20.03.2025 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.С. Сойкиной» в части перепланировки квартиры №52.

- Выполненные работы
- Самовольный демонтаж отделочных слоев стен и перегородок.
- Самовольный частичный демонтаж напольных покрытий.
- Самовольный демонтаж большей части межкомнатных дверей.
- Самовольная частичная замена оконных заполнений.
- Самовольная замена входных дверей.
- Проектируемые работы
- Демонтаж существующих межкомнатных деревянных перегородок.
- Демонтируемые элементы не являются элементами предмета охраны.
- Демонтаж штукатурного слоя с потолков. Предмет охраны не нарушен.
- Монтаж новых перегородок из ГКЛ.
- Частичный демонтаж напольного покрытия и чернового пола до стальных балок с устройством новых полов по балкам плитам.
- Устройство гидроизоляции в полах совмещенных санузлов (пом.4, 7) и кухонной зоны кухни-столовой (пом.2) и смежных с ними помещениях прихожей (пом.1), коридора (пом.5) и комнаты (пом.6); предмет охраны не затрагивается.
- Демонтаж старого сантехнического оборудования с устройством нового.
- Замена оконных заполнений.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;
- не изменяется объёмно-планировочная структура объекта культурного

наследия;

- сохраняется архитектурно-художественное решение фасадов.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацию к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Е. С. Сойкиной».

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

Том 1.2. *Исходно-разрешительная документация (шифр: КП-06.02/7411-ИРД);*

Раздел содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: правоустанавливающую документацию, документы технического учёта, копию задания КГИОП, копию решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, копию плана границ территорию объекта культурного наследия, копия акта первичного обследования технического состояния газоходов и вентканалов.

Том 1.3. *Фотофиксация до начала производства работ (шифр: КП-06.02/7411-ФФ);*

В томе представлены материалы фотофиксации объекта культурного наследия в границах проектирования, в частности интерьеров квартиры №52, а также лицевого и дворового фасадов со схемой фотофиксации.

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

Том 2.1. *Историческая справка (шифр: КП-06.02/7411-ИС);*

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

Том 2.2*. Техническое заключение (шифр: КП-06.02/7411-ТЗ);*

По результатам обследования технического состояния конструкций в границах квартиры №52, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А, сделаны следующие выводы:

По результатам обследования, техническое состояние несущих стен в соответствии с ГОСТ 31937-2024 работоспособное, мероприятий по усилению и восстановлению конструкций не требуются.

По результатам обследования, техническое состояние перегородок в соответствии с ГОСТ 31937-2024 работоспособное.

По результатам обследования, техническое состояние конструкций междуэтажных перекрытий мансардного этажа в соответствии с ГОСТ 31937-2024 работоспособное.

По результатам обследования, техническое состояние инженерных сетей в соответствии с ГОСТ 31937-2024 работоспособное.

В ходе обследования дефектов и деформаций, оказывающих влияние на несущую способность конструкций или безаварийную эксплуатацию помещений, обнаружено не было. В целом, помещение в соответствии с ГОСТ 31937-2024 находится в работоспособном состоянии.

Устройство новых перегородок с частичным изменением планировки квартиры -технически возможно, с соблюдением существующих требований: СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные», №123-ФЗ от 22.07.2008 (ред. от 14.07.2022) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Устройство помещений с мокрыми процессами – технически возможно, с устройством гидроизоляции в соответствии с соблюдением существующих требований: СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные», СП 29.13330.2011 «Полы», №123-ФЗ от 22.07.2008 (ред. от 14.07.2022) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Демонтаж старого и установка нового сантехнического оборудования – технически возможно, с соблюдением существующих требований: СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные»", №123-ФЗ от 22.07.2008 (ред. от 14.07.2022) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

Перепланировка и переустройство обследованных помещений в соответствии с действующими сводами правил по проектированию и строительству (СП) не создаст угрозу для жизни и здоровья граждан и не нарушит их законные права и интересы.

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

Раздел 3. *Проектные решения,* в составе:

Том 3.1. *Пояснительная записка (шифр: КП-06.02/7411-ПЗ);*

Том содержит исходные данные и условия для разработки проектной документации, основные сведения и характеристики объекта культурного наследия и помещений (в границах проектирования), а также описание основных принятых проектных решений.

Том 3.2. *Архитектурные решения (шифр: КП-06.02/7411-АР);*

Проектом предусматривается переустройство и перепланировка квартиры с разборкой перегородок и установкой новых на места, указанные проектом.

В настоящий момент выполнены следующие работы в границах квартиры №52: демонтаж отделочных слоев стен и перегородок; частичный демонтаж напольного покрытия, местами до металлических балок перекрытия; демонтаж большей части межкомнатных дверей. Предмет охраны в части «конструктивная система здания: наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные)»; «объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен» не нарушен. В соответствии с письмом КГИОП №01-43-20507/25-0-1 от 13.08.2025 КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире № 52 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров *(Приложение №12)*.

Проектом предусматриваются следующие архитектурные решения в границах квартиры №52:

– демонтаж существующих ненесущих перегородок, отдельных отделочных слоёв и конструкций полов;

– устройство новых ненесущих перегородок и формирование проектируемого планировочного решения квартиры;

– устройство новых конструкций полов, звукоизоляции и гидроизоляции в помещениях с мокрыми процессами и смежных с ними зонах;

– выполнение внутренней отделки помещений;

– замена оконных заполнений с сохранением существующих габаритов и рисунка расстекловки;

– замена и установка внутренних дверных заполнений;

– демонтаж существующего и установка нового санитарно-технического оборудования;

– переустройство внутриквартирных систем водоснабжения, водоотведения и вентиляции;

– переустройство системы электроснабжения и освещения квартиры с установкой нового квартирного распределительного щита, розеток, выключателей и осветительного оборудования;

– устройство защитного заземления, дополнительного уравнивания потенциалов и средств пожарной сигнализации;

– отключение существующего газового оборудования специализированной организацией.

Предмет охраны в части «конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий;»; «объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен» не нарушается.

Проектом перепланировки ремонт и реставрация балконов не предусматривается. Предмет охраны: «два треугольных фронтона – местоположение (в завершении эркеров, по 5-й и 11-й осям), габариты, конфигурация, (с тройными арочными проемами с полуциркульными завершениями, профилированными архивольтами с навершиями в виде стилизованных стрельчатых арок, на четырех колоннах и четырех полуколоннах, капителями, четырьмя стилизованными контрфорсами в виде четырехгранных колонок; ограждение – местоположение, конфигурация, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (в виде стоек и стрельчатых арок)» - не затрагивается.

Проектом перепланировки замена существующих оконных и дверных заполнений не предусмотрена. Предмет охраны в части: «архитектурно-художественное решение фасадов: местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольной формы); слуховые окна мансардного этажа – местоположение (вдоль фасада), габариты, конфигурация (с щипцовым завершением); местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты оконных проемов 2-6-го этажей» – не нарушается.

Демонтаж старого сантехнического оборудования с устройством нового. Предмет охраны – не заругивается.

Том 3.3. *Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: КП-06.02/7411-ВК);*

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

В части предусмотрено переустройство внутриквартирных систем холодного и горячего водоснабжения и бытовой канализации с подключением к существующим инженерным сетям здания. Проектом предусматриваются прокладка новых трубопроводов, установка санитарно-технического оборудования, приборов учёта воды, запорной арматуры и канализационного насосного оборудования, а также устройство трапа в душевой зоне. В местах прохождения инженерных коммуникаций предусматриваются необходимые гидроизоляционные, изоляционные и противопожарные мероприятия. Проектными решениями по устройству сетей водоснабжения и водоотведения предмет охраны – не затрагивается.

Том 3.4. *Сведения об инженерном оборудовании. Система электроснабжения и освещения (шифр: КП-06.02/7411-ЭО);*

В части предусмотрено переустройство внутриквартирной системы электроснабжения и освещения с устройством трёхфазного ввода и подключением к существующим электрическим сетям здания. Проектом предусматриваются установка квартирного распределительного щита, прокладка новых кабельных линий, устройство розеточной сети и сети освещения, подключение электрического оборудования, а также выполнение защитного заземления, системы уравнивания потенциалов и установка защитной автоматики. Электропроводка предусматривается преимущественно скрытым способом с соблюдением требований электрической и пожарной безопасности.

Проектными решениями по устройству сетей электроснабжения и освещения предмет охраны – не затрагивается.

Проектные решения направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП № 10-629 от 07.10.2011 г. «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» *(Приложение № 3)*.

Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-

он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», утверждённого распоряжением КГИОП № 10-629 от 07.10.2011 г. «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» *(Приложение №3)* показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п.12.1 настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 42 и 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «ремонту» и «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определённый распоряжением КГИОП № 10-629 от 07.10.2011 г. «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» *(Приложение №3)*.

3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47).

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП № 01-21-480/25-0-1 от 19.03.2025 г. (Ремонт и приспособление для современного использования кв. 52) *(Приложение №5).*

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

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии	*(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)*	*М.В. Болотина*

культурной экспертизе, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530

О соответствии **(положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

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

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

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

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

Приложение № 4. Материалы фотофиксации;

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

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

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

Приложение № 8. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

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

Приложение № 11. Иная документация.

15. Дата оформления заключения экспертизы

«19» июля 2026 г.

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)

Председатель экспертной комиссии:

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

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

Эксперт – член экспертной комиссии:

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

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

Приложение № 1 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

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

Администрация Санкт-Петербурга
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ,
ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 г. N 15

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

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании пунктов 12, 13, 14 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утвержденной приказом Минкультуры СССР от 13.05.1986 N 203, приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

2. Ввести в действие Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.

3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться Списком вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.

4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:

4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

5. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета памятников Кирикову Б.М.:

5.1. Организовать направление заверенных копий Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в КУГИ, КГА, КЗРиЗ, ГУЮ "Городское бюро регистрации прав на недвижимость", территориальные управления административных районов Санкт-Петербурга, Нотариальную палату Санкт-Петербурга.

5.2. Организовать опубликование настоящего приказа и утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в информационно-правовой системе "Кодекс".

6. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления инвестиционных программ, лицензирования, экспертизы и приватизации памятников Комлеву А.В. организовать передачу в отделы и сектора Управления по охране и использованию памятников утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в электронной форме.

7. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя КГИОП - начальника Управления государственного учета памятников Кирикова Б.М.

Председатель КГИОП Н.И.Явейн

УТВЕРЖДЕН
приказом председателя КГИОП
от 20.02.2001 N 15

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

Санкт-Петербург
Градостроительство и архитектура

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

АДМИРАЛТЕЙСКИЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН

Рег. №	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
1	Дом Т.В.Макаровой	1879-1880	арх. А.Х.Кольб	Адмиралтейская наб., 6; Азовский пер., 2; Черноморский пер., 3	среднее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)
2	Здания Государственного Дворянского земельного и Крестьянского поземельного банков	1877-1880, строительство здания Общества взаимного поземельного кредита (N 14); 1880-1881, строительство дома А.Ф.Паулуччи (N 12); 1912, приспособление под банк, изменение фасада дома N 12 по образцу дома N 14, устройство крытого перехода	архитекторы Н.Л.Бенуа, А.И.Кракау арх. А.В.Иванов техн. А.В.Друкер, гражд. инж. К.К.Тарасов	Адмиралтейская наб., 12-14; Керченский пер., 1; Черноморский пер., 9-11 Дом N 12 соединен крытым переходом с домом N 10 по Адмиралтейской набережной, также принадлежавшим банку. Дом N 10 - памятник истории и культуры федерального значения.	среднее	-"-
3	Дом И.Н.Блейхмана	2-я половина XVIII века; 1884	автор не установлен архитекторы А.Н.Бенуа, Ю.Ю.Бенуа	Адмиралтейского кан.наб., 3; Галерная ул., 28 (дом по набережной)	среднее	-"-
4	Дом В.Г.Никонова	1827 1852	арх. П.П.Гендриков (?) архитекторы Н.П.Гребенка, И.И.Климов	Адмиралтейского кан.наб., 7	среднее	-"-
5	Дом Ф.В.Кранкенгагена	1900	арх. А.А.Бруни	Адмиралтейского кан.наб., 17	хорошее	-"-

1	2	3	4	5	6	7
2063	Дом А. М. Дмитриевой	1879, строительство дома по Дегтярной ул.(левая часть); 1912, перестройка и расширение	техн. М. А. Андреев гражд. инж. М. В. Макулов	7-я Советская ул., 32; Дегтярная ул., 25	среднее	-»-
2064	Дом Б. Х. Яполутер	1909	гражд. инж. М. Н. Кондратьев	7-я Советская ул., 36	среднее	-»-
2065	Дом В. П., И. П.и Ф. П. Горбачевых	1899; 1909, надстройка	арх. В. Ф. Розинский гражд. инж. Б. Я. Зонн(?)	7-я Советская ул., 40	среднее	-»-
2066	Жилой дом (с оградой)	1935 – 1938	арх. А. Л. Лишневский, скульптор-модельщик А. Е. Громов	8-я Советская ул., 6 – 8	среднее	-»-
2067	Жилой дом (с оградой)	1935 – 1938	арх. Г. А. Симонов	8-я Советская ул., 9 – 13	среднее	-»-
2068	Дом П. П. Степнова	1903	арх. И. П. Горленский	8-я Советская ул., 16; Суворовский пр., 25	среднее	-»-
2069	Дом Н. К. Тиран (М. М. Розеноера)	1908; 1911 – 1913, надстройка дома и строительство флигелей	гражд. инж. Я. Я. Брусов; гражд. инж. А. Н. Веретенников	8-я Советская ул., 21	среднее	-»-
2070	Дом А. Ф. Романова	1910	арх. Я. Г. Гевирц	8-я Советская ул., 23	среднее	-»-
2071	Дом И. И. Зиновьева	1911 – 1912	арх. П. В. Резвый	8-я Советская ул., 34	среднее	-»-
2072	Дом Е. С. Сойкиной	1911	гражд. инж. В. В. Гейне	8-я Советская ул., 47	среднее	-»-
2073	Дом П. М. Станового	1911 – 1912	арх. М. Ф. Еремеев	8-я Советская ул., 48; Мытнинская ул., 17 – 19	среднее	-»-
2074	Дом Э. Э. Арнгольда	1910 – 1911	арх. В. В. Шауб	8-я Советская ул., 49	среднее	-»-
2075	Городской училищный дом им. Н. В. Гоголя	1909 – 1910	арх. И. И. Яковлев	9-я Советская ул., 4-6; Фуражный пер., б/№	среднее	-»-
2076	Дом В. П. Кончиелова	1909	гражд. инж. К. Н. де Рошефор	10-я Советская ул., 9	среднее	-»-
2077	Дом И. П. Смирнова	1903	техники М. А. Андреев, Ф. Д. Павлов	10-я Советская ул., 10; Мытнинская ул., 30	среднее	-»-
2078	Дом И. Я. Романова	1912 – 1913	гражд. инж. В. М. Орлов	10-я Советская ул., 19 (быв. 17-б)	среднее	-»-
2079	Дом М. Н. Граббе	1913 – 1914	инж.-арх. С. Г. Гингер	Солдатский пер., 3	среднее	-»-
2080	Дом О. Л. Чахотиной	1908 – 1909	арх. Л. Л. Шретер	Солдатский пер., 6	среднее	-»-
2081	Дом П. А. и В. П. Паниных	1896	арх. А. В. Иванов	Социалистическая ул., 8	среднее	-»-

Приложение № 2 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

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

УТВЕРЖДАЮ:

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

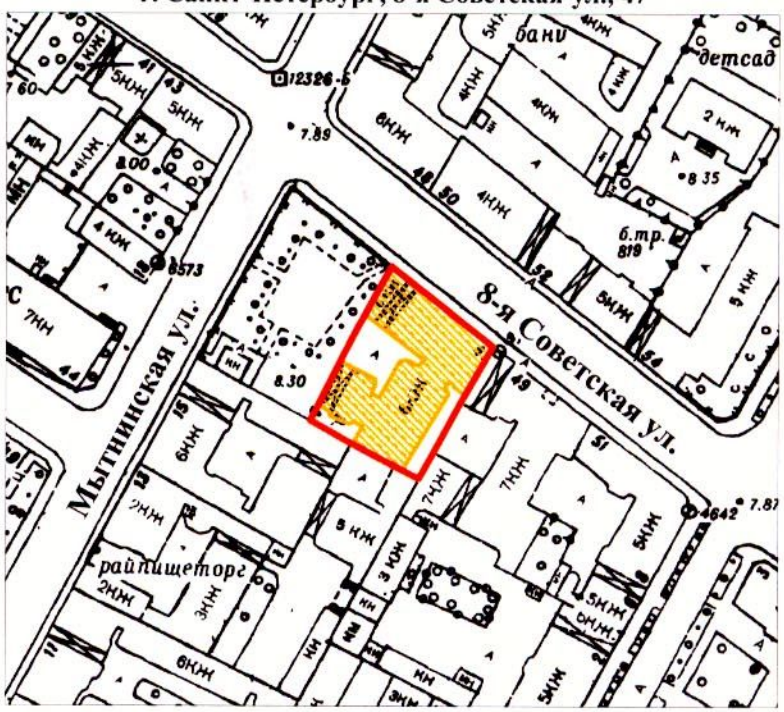
_____ Б.М. Кириков

М.П.

"5" июня 2002

План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Дом Е. С. Сойкиной"

г. Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., 47



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

граница территории выявленного объекта культурного наследия

выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель_____/_____/

Приложение № 3 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

окуд

07.10.2011 №10-629

Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной»

1. Утвердить перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, 8-я Советская, д. 47, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

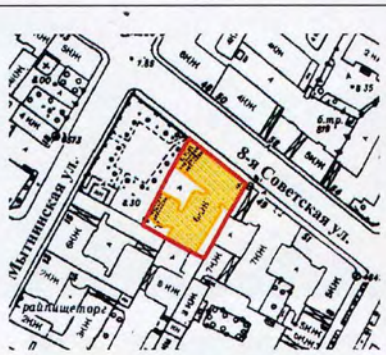
2. Заместителю начальника отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП А.А.Разумов

Приложение к распоряжению КГИОП32
от 07.10.11 № 10-629

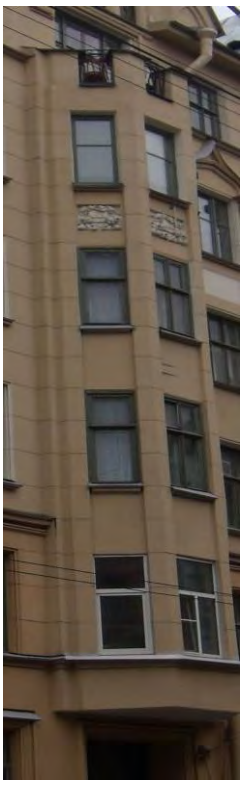
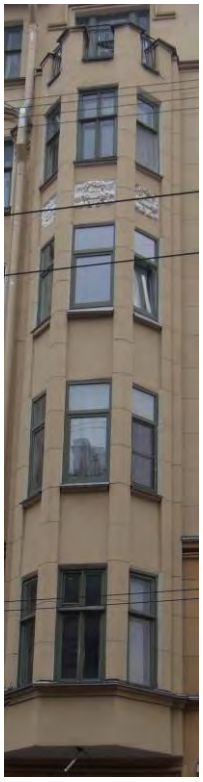
Перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия
«Дом Е.С. Сойкиной»
Санкт-Петербург, Центральный район, 8-я Советская ул., д. 47, литера А

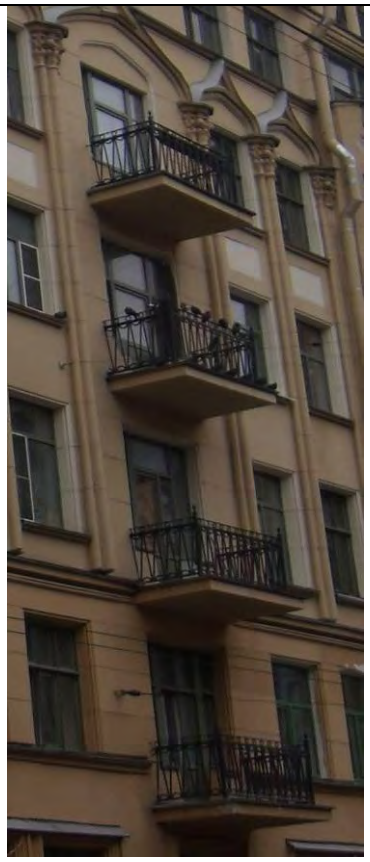
№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация лицевого корпуса (по 8-й Советской ул.), двух дворовых корпусов, воротного проезда лицевого корпуса, воротного проезда южного дворового корпуса, двух эркеров (по лицевому фасаду, по 5-й и 11-й осям, в уровне 2-5-го этажей);	
			
		исторические габариты и конфигурация (скатные) крыш.	 
			 

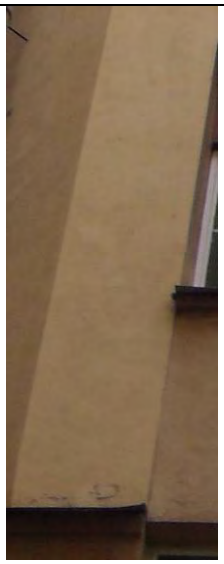
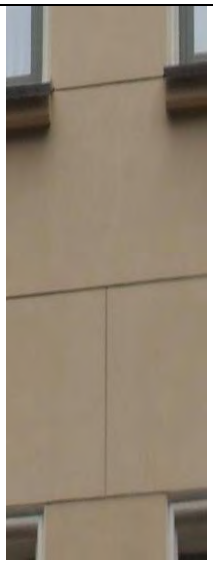
2

2	Конструктивная система здания:	наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий;	
		парадная лестница по 8-й оси лицевого фасада - тип сводов (ребристые, веерные); местоположение, габариты, тип и конфигурация лестницы (маршевая с поворотом), материал ступеней (лещадная плита); ограждение – габариты, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные стойки, горизонтальные тяги с мотивами трифолия и квадрифолия).	  

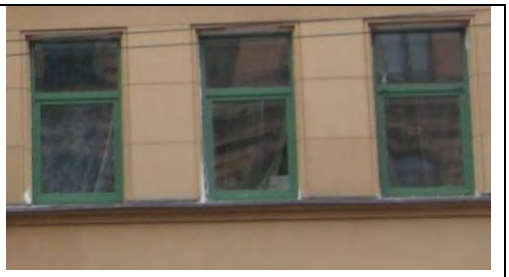
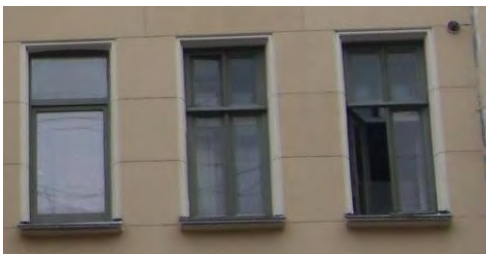
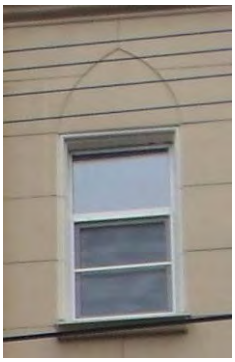
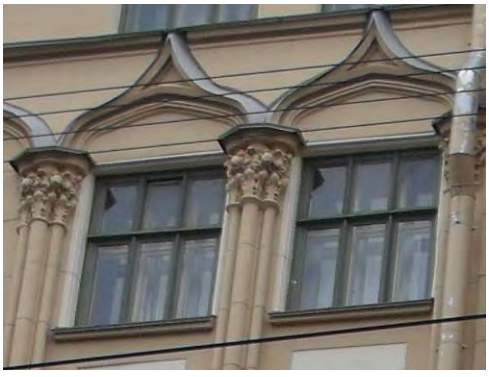
3

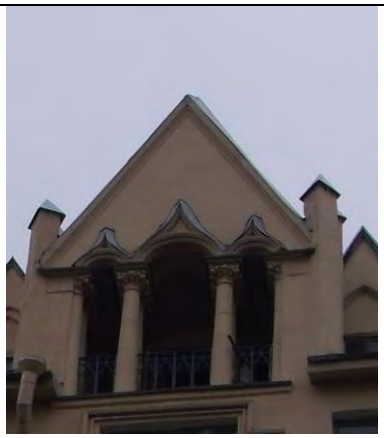
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевой фасад по 8-й Советской ул.: два эркера (профилированные подоконные карнизы под оконными проемами 2-го этажа, три лепных панно с растительными композициями между 4 -м и 5-м этажами), с завершением в виде балкона – местоположение (в уровне 6-го этажа), габариты, конфигурация; ограждение – габариты, конфигурация, материал (металл), техника исполнения (литье), угловые тумбы – габариты, материал (оштукатуренный кирпич);	    

		четыре балкона – местоположение (по центральной оси, в уровне 2-5-го этажей), габариты, конфигурация;	
		материал и характер отделки цоколя – гранитная плита, ленточный руст в виде гранитного окола;	 

		материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка в уровне 1-го и 6-го этажей; кирпичный руст – в уровне 2-5-го - этажей;	 
		междуэтажная профилированная профилированная тяга между 2-м и 3-м этажами;	 
		выносной профилированный карниз в уровне 5-го этажа;	
		местоположение (по 11-й оси), габариты, конфигурация (прямоугольной формы), воротного проезда (с профилированным наличником);	
		оформление стен воротного проезда – лепной фриз с растительным орнаментом;	

		местоположение (по 8-й оси), габариты, конфигурация (прямоугольной формы) дверного проема (с профилированным наличником, остекленной фрамугой);	
		местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольной формы);	
		профилированные наличники, лопатки в простенках между оконных проемов 1-го этажа;	
			

		профилированные наличники, профилированная тяга под оконными проемами 2-го этажа;	
			
		профилированные наличники, пучки полуколонок в простенках между оконных проемов 3-4-го этажей;	
			
		профилированные рустованные наличники, уплощенные филенки треугольной конфигурации над оконными перемычками, профилированные сандрики в виде стилизованных стрельчатых арок, пучки колонок с готическими капителями в простенках между оконных проемов 5-го этажа;	
			

		два треугольных фронтона – местоположение (в завершении эркеров, по 5-й и 11-й осям), габариты, конфигурация, (с тройными арочными проемами с полуциркульными завершениями, профилированными архивольтами с навершиями в виде стилизованных стрельчатых арок, на четырех колоннах и четырех полуколоннах, готическими капителями, четырьмя стилизованными контрфорсами в виде четырехгранных колонок; ограждение – местоположение, конфигурация, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (в виде стоек и стрельчатых арок);	 
		венчающий профилированный раскрепованный карниз;	
		слуховые окна мансардного этажа – местоположение (вдоль фасада), габариты, конфигурация (с щипцовым завершением);	
		дворовые фасады: материал и характер отделки цоколя – путиловская плита; материал и характер отделки фасада – штукатурка «под шубу» в уровне 1-2-го и 4-го этажей; гладкая штукатурка в уровне 3-6-го этажей;	

		местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольной формы) воротного проема южного дворового корпуса;	
		ширина и верхняя отметка дверных и оконных проемов 1-го этажа;	
		местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты оконных проемов 2-6-го этажей;	
		профилированный подоконный карниз под оконными проемами 5-го этажа; штукатурный декор в виде готической розы над перемычками оконных проемов 4-го этажа;	
		штукатурный декор в виде 12-ти геральдических щитов над перемычками оконных проемов 2-го эажа;	
		венчающий выносной карниз; мансардный этаж – габариты, конфигурация.	

5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	парадная лестница по 8-й оси лицевого фасада: тамбур – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольный в плане), материал облицовки (дерево); дверное заполнение – местоположение, габариты, (четырехстворчатое, с двумя боковыми нестворными частями, полусветлое, с нижними профилированными филенками), материал (дерево), (цвет тонированного дерева);	
		оформление плафона тамбура – ромбовидные профилированные филенки;	
		оформление стен тамбура – профилированные вертикальные филенки с клинчатым завершением;	

		вестибюль - местоположение, габариты, конфигурация (двухуровневый), разделен аркой с профилированным клинчатым завершением, на импостах, на сдвоенных полуколоннах (капители с вихревыми розетками);	 
		оформление плафона - профилированные ребра сводов с центральной лепной розеткой, с основанием в виде лепных стилизованных готических консолей с растительным орнаментом;	 

		оформление стен вестибюля – лепной фриз с орнаментом в вид пальметт;	
		покрытие пола — метлахская плитка, с геометрическим рисунком, белого и серого цветов, фриз с мотивом меандра.	

Приложение № 4 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Материалы фотофиксации

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47) Дата фотофиксации: 14.10.2025 г.

Аннотация

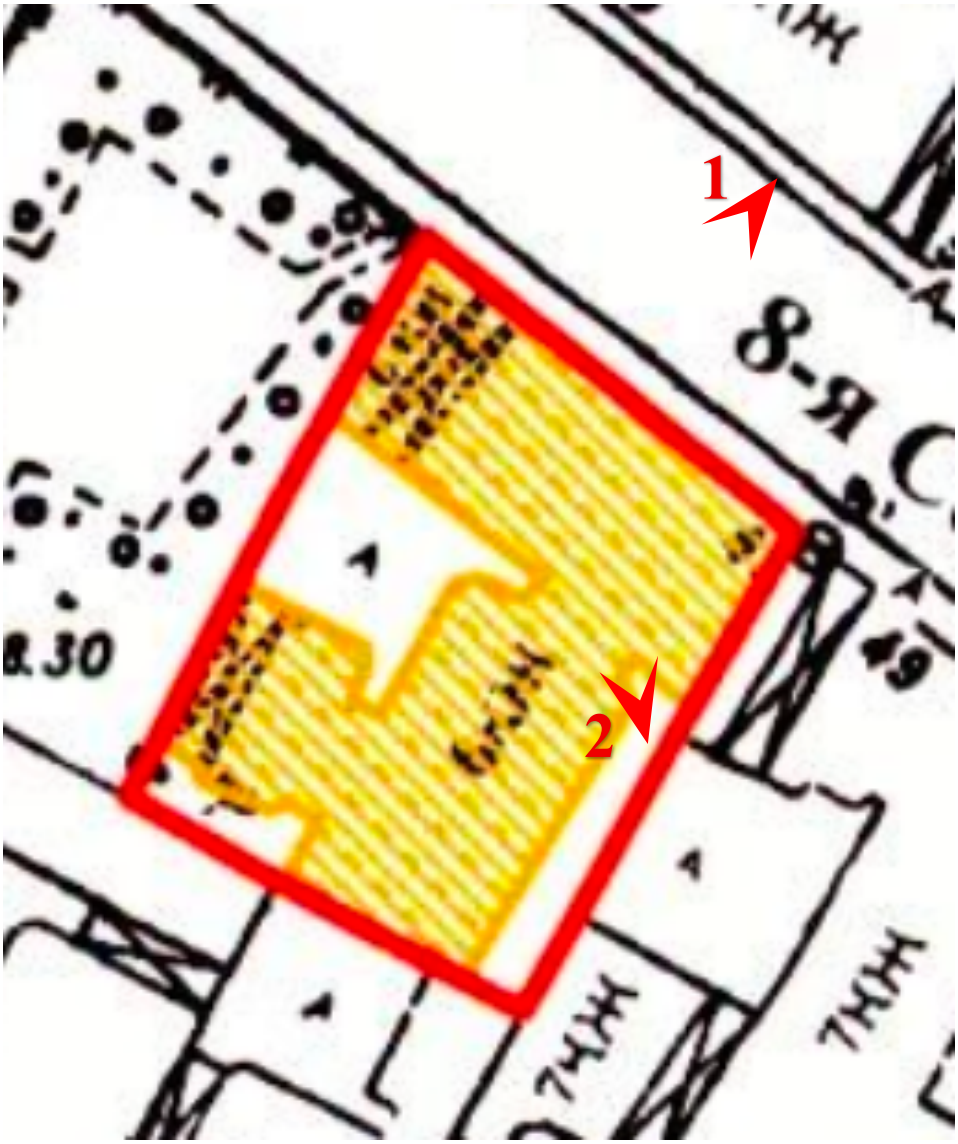
1. Вид на лицевой фасад. Красной линией указано расположение оконных проемов и террасы квартиры.
2. Фрагмент дворового фасада. Красной линией отмечены оконные проемы квартиры.
3. Входная дверь квартиры со стороны лестничной клетки 3ЛК.
4. Входная дверь квартиры со стороны лестничной клетки 3ЛК изнутри.
5. Помещение 1.
6. Помещение 3.
7. Терраса со стороны лицевого фасада.
8. Помещение 11.
9. Помещение 4.
10. Помещение 4.
11. Помещение 1.
12. Помещение 10.
13. Помещение 1.
14. Помещение 6.
15. Входная дверь со стороны 2ЛК.
16. Входная дверь со стороны 2ЛК изнутри.
17. Помещение 7.

Схема фотофиксации

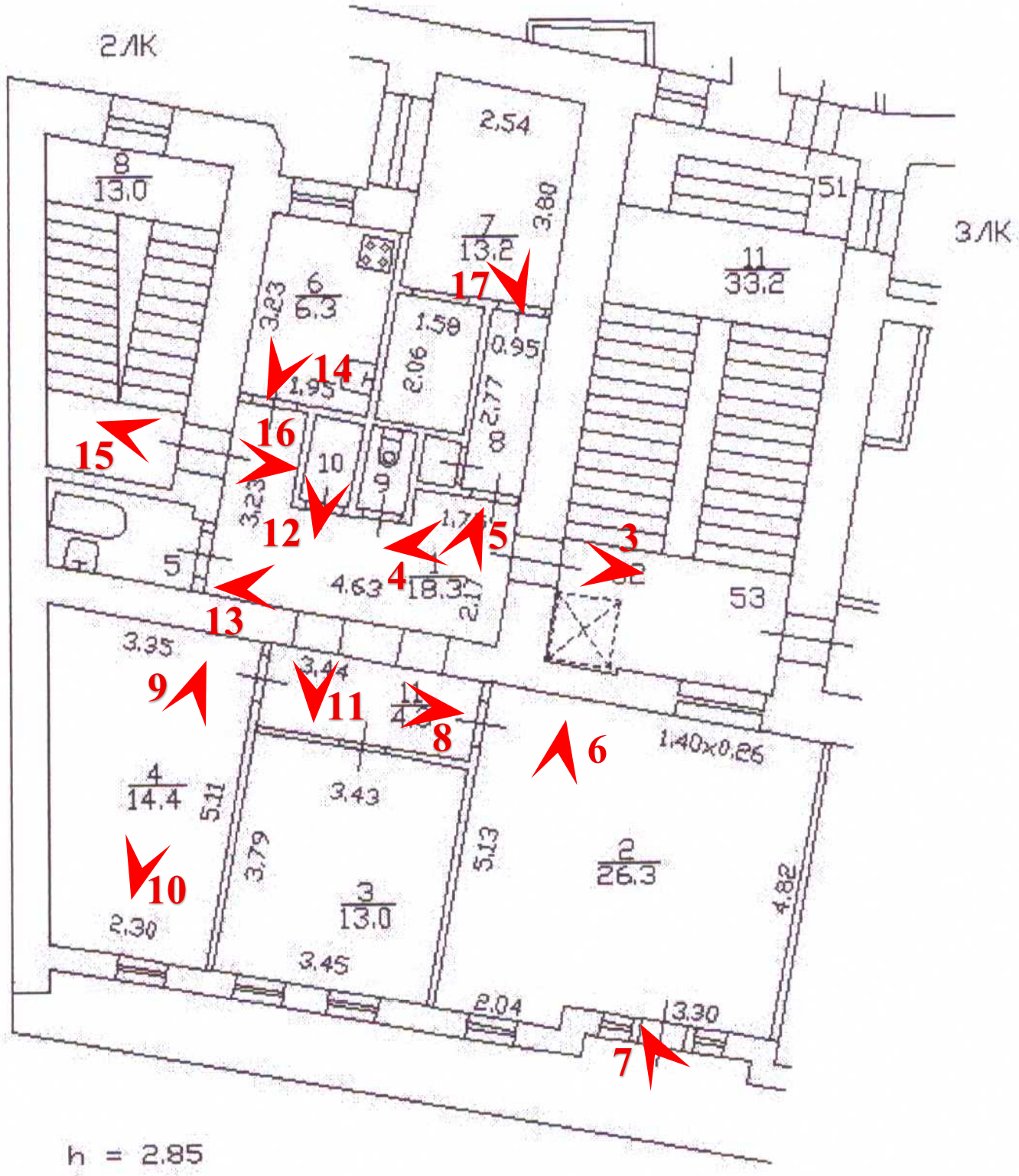
Условные обозначения:

1 – номер фотографии;

– направление фотографии.

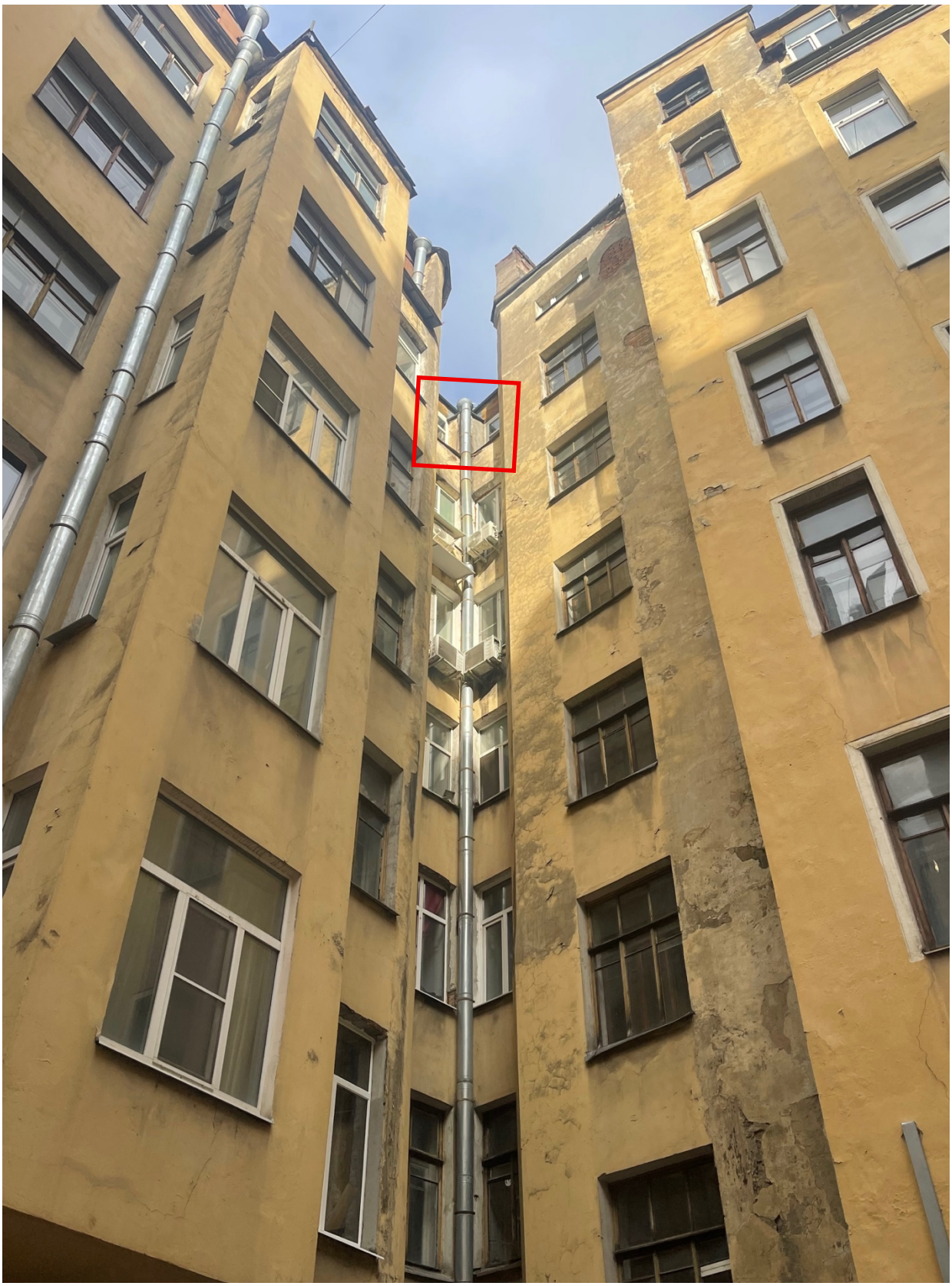


Фрагмент плана мансардного этажа
Квартира № 52





1. Вид на лицевой фасад. Красной линией указано расположение оконных проемов и террасы квартиры.



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



3. Входная дверь квартиры со стороны лестничной клетки 3ЛК.



4. Входная дверь квартиры со стороны лестничной клетки 3ЛК изнутри.



5. Помещение 1.



6. Помещение 3.



7. Терраса со стороны лицевого фасада.



8. Помещение 11.



9. Помещение 4.



10.Помещение 4.



11.Помещение 1.



12.Помещение 10.



13.Помещение 1.



14.Помещение 6.



15.Входная дверь со стороны 2ЛК.



16.Входная дверь со стороны 2ЛК изнутри.



17.Помещение 7.

Приложение № 5 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

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

СОГЛАСОВАНО:

(должность)

по доверенности 78АВ 6072314

[redacted] Белинской [redacted]

(Ф.И.О.)

"20" марта 2025

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Временно исполняющий обязанности заместителя начальника отдела Центрального района Управления по охране и использованию объектов культурного наследия

(должность)

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

(наименование органа охраны)

А.В. Кукушкина

(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4AAD7912686CB06675D1C7B6DA3C3F22
Владелец Кукушкина Анастасия Валерьевна
Действителен с 21.11.2024 по 14.02.2026

ЗАДАНИЕ

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

№01-21-480/25-0-1 от 19.03.2025

Ремонт и приспособление для современного использования кв. 52

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

Выявленный объект культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» (Основание: приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул.	8-я Советская	д.	47	лит.	А	корп.	-

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

[redacted] (основание: выписка из ЕГРН от 18.02.2025)
(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии

с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул.	Марата	д.	84/18	лит.	А	кв.	32

ИНН	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ответственный представитель:	
Контактный телефон:	
Адрес электронной почты:	

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

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

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

План границ территории объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» утвержден КГИОП 05.06.2002

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» утвержден распоряжением КГИОП от 07.10.2011 №10-629

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

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

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

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

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

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

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

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

<table>
<tr><td colspan="2">Раздел 1. Предварительные работы:</td></tr>
<tr><td colspan="2">Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.
В составе раздела необходимо представить акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП) и заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в случае проведения указанных работ).
При необходимости на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения в составе предварительных работ разрабатывается документация, предусмотренная для проведения первоочередных противоаварийных или иных консервационных мероприятий.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Раздел 2. Комплексные научные исследования:</td></tr>
<tr><td>1. Этап до начала производства работ</td><td>2. Этап в процессе производства работ</td></tr>
<tr><td>Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.
В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта.
Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований.
Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при</td><td>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</td></tr>
</table>

выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта и приспособления для современного использования кв. 52 разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончанию работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	

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

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

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

Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Дополнительные требования и условия:

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

«О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

Специалист 1-й категории отдела Центрального района Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП	**Яковлев** [redacted]
(должность, наименование организации)	(Ф.И.О. полностью)

Приложение № 6 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Правоустанавливающие документы:

копия выписки из ЕГРН, копия доверенности

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.10.2025, поступившего на рассмотрение 08.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

13.10.2025г. № КУВИ-001/2025-187863233	
Кадастровый номер:	78:31:0001458:2421

Номер кадастрового квартала:	78:31:0001458
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 78-78-01/0554/2008-283
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. 8-я Советская, д. 47, литера. А, кв. 52
Площадь, м2:	104
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Мансарда № мансарда
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	19038636.09
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001458:2023
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

13.10.2025г. № КУВИ-001/2025-187863233	
Кадастровый номер:	78:31:0001458:2421

Получатель выписки:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

13.10.2025г. № КУВИ-001/2025-187863233	
Кадастровый номер:	78:31:0001458:2421

1	Правообладатель (правообладатели):		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств, выдан 15.09.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		18.10.2008 00:00:00
	номер государственной регистрации:		78-78-01/0578/2008-046
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

13.10.2025г. № КУВИ-001/2025-187863233

Кадастровый номер:	78:31:0001458:2421

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

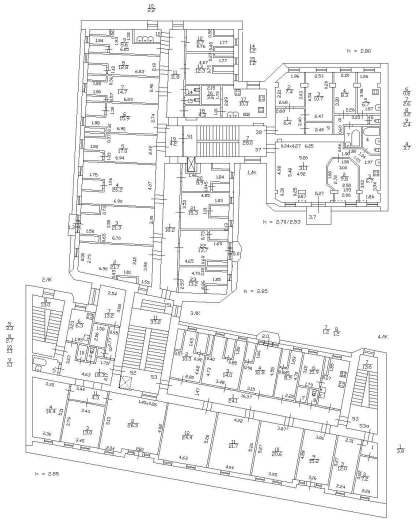
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

13.10.2025г. № КУВИ-001/2025-187863233	
Кадастровый номер: 78:31:0001458:2421	Номер этажа (этажей): мансарда

План мансарды



Масштаб 1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

78 А В 6072314

ДОВЕРЕННОСТЬ

Российская Федерация
Санкт-Петербург.
Одиннадцатого февраля две тысячи двадцать пятого года.

Я, [redacted]

уполномочиваю **Общество с ограниченной ответственностью «РЕАЛ-ПРОЕКТ»**, зарегистрированное межрайонной инспекцией ФНС №15 по Санкт-Петербургу 22 марта 2010 года, за основным государственным регистрационным номером 1107847084685, ИНН 7841422878, юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, улица Киевская, дом 3, помещение 22-Н, в лице Генерального директора Михайлова Дмитрия Васильевича, действующего на основании Устава, или [redacted]

обладает полным объёмом полномочий, указанных в настоящей доверенности

представлять интересы во всех административных государственных и иных компетентных органах, учреждениях и организациях Санкт-Петербурга, в том числе в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, Комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, в Жилищном Комитете Правительства Санкт-Петербурга, Комитете по жилищной политике, Государственной административно-технической инспекции Правительства Санкт-Петербурга, Комитете по содержанию жилищного фонда, Комитете по энергетике и инженерному обеспечению Администрации Санкт-Петербурга (отдел экспертизы и распределения инженерных нагрузок), Инспекции по налогам и сборам РФ, жилищно-эксплуатационных органах, паспортных службах, Территориальном управлении Санкт-Петербурга, районном жилищном Агентстве Санкт-Петербурга, районной Межведомственной комиссии Санкт-Петербурга, в Территориальном управлении Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, в органах пожарного надзора Санкт-Петербурга, ГУП Водоканал Санкт-Петербурга, водо-, энерго-, электро-, газоснабжающих организациях, АО «Петроэлектросбыт», в ТСЖ, в РЖА, в филиале ПТС ОАО «Северо-Западный Телеком», жилищных органах, любом телефонном узле, в территориальном филиале ПИБ ГУИОН Санкт-Петербурга, трубочистном цехе и его участках ТСЗ, Службе по контролю за использованием вентиляционных каналов и шахт Санкт-Петербурга, Администрации соответствующего района Санкт-Петербурга, в Филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу, Многофункциональном центре предоставления государственных услуг, заказать и получить Кадастровый паспорт, иные документы, при необходимости осуществлять действия, связанные с постановкой на кадастровый учет указанного объекта недвижимости, с правом подачи запросов о

ООО «Типография «Гороховая-2 СПб», г. Санкт-Петербург, 2024 г. Уровень «В».

получении (выдаче) сведений, внесенных в Государственный кадастр недвижимости, получения решений об отказе в представлении запрашиваемых сведений, получения уведомлений, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и других проектных, строительных и иных учреждениях и организациях по всем вопросам, связанным с перепланировкой, переоборудованием, переустройством, реконструкцией/ремонтом квартиры, расположенной по адресу: **Санкт-Петербург, улица 8-я Советская, дом 47 (сорок семь), литера А, квартира 52 (пятьдесят два),** в том числе с правом заказа и получения проектов и иной документации по перепланировке/реконструкции/ремонту, согласования необходимых проектов и документов во всех инстанциях, с правом регистрации в установленном законом порядке перепланировки/реконструкции/ремонта объекта недвижимости по вышеуказанному адресу,

для чего предоставляем право: получать и предоставлять все необходимые справки и документы, в том числе получить Выписку из Единого государственного реестра недвижимости, Справку о содержании правоустанавливающих документов, справки по форме 9, форме 7, кадастровый паспорт, Справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости, кадастровые и иные планы, акты, акт МВК, заключения, распоряжения, разрешения, с правом получения акта эксплуатационной организации и материалов обследования технического состояния конструкций и инженерного оборудования в зоне перепланировки, в котором указано качество отделки вышеуказанного объекта недвижимости, обмерных чертежей помещений с привязкой инженерного оборудования, расписываться, подавать заявления о внесении необходимых данных в Единый государственный реестр недвижимости, связанных с перепланировкой, в том числе по вопросу заказа и получения проектов и иной документации, необходимой для осуществления дизайна, перепланировки, переоборудования, переустройства, ремонта/реконструкции, их согласования, подписывать охранное обязательство на архитектурно-художественные элементы интерьера, не передаваемые в собственность граждан, либо акт об утрате таковых элементов, получить разрешение на установку дополнительной электрической мощности, получить документы после регистрации, вносить изменения в Единый государственный реестр недвижимости, осуществлять действия по вопросам, связанным с деятельностью органа кадастрового учета, вносить изменения (оговорки) в подписанные документы в части исправления технических ошибок, с правом получения разрешения на проведение перепланировки, переоборудования, переустройства, реконструкции/ремонта помещений по вышеуказанному адресу, подавать любого рода заявления, заявления о приостановлении государственной регистрации, получения уведомления о приостановлении государственной регистрации, сообщения об отказе в государственной регистрации, возобновлять государственную регистрацию, уплачивать необходимые государственные пошлины и сборы, распоряжаться денежными средствами, необходимыми для выполнения вышеуказанных полномочий, расписываться и выполнять все действия и формальности, связанные с данными поручениями.

Доверенность выдана сроком на два года.

Полномочия по настоящей доверенности полностью или частично могут быть переданы третьим лицам, но без права последующих передоверий. Представитель, передавший полномочия другому лицу в порядке передоверия, не утрачивает своих полномочий по первоначальной доверенности.

Отсутствует производство по делу о банкротстве.

Содержание статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации нотариусом разъяснено.

Текст настоящей доверенности прочитан мною лично, зачитан нотариусом доверителю вслух и полностью соответствует его волеизъявлению.

[redacted]

Российская Федерация

Санкт-Петербург

Одиннадцатого февраля две тысячи двадцать пятого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, [redacted] нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/335-н/78-2025-1-384.

Уплачено за совершение нотариального действия: 2500 руб.

МП [redacted] Е.В. Маркина

3.591.685

Российская Федерация
Санкт-Петербург
Одиннадцатого февраля две тысячи двадцать пятого года

Я, [redacted] нотариус нотариального округа Санкт-Петербург, подтверждаю, что содержание электронного документа тождественно содержанию представленного мне документа на бумажном носителе.

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

Зарегистрировано в реестре: № 78/335-н/78-2025-1-385.

Уплачено за совершение нотариального действия: 400 руб.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 012335D00075B0DA964610BDEDB24A0B76
Владелец Маркина Елена Витальевна
Действителен с 06.09.2023 по 06.09.2026

Приложение № 7 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью “ЛенТехИнвентаризация”

ИНН 7810970828 КПП 781001001

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

Технический паспорт на квартиру

Инв. № **7411/25**

Адрес *Санкт-Петербург, Центральный*

Улица *8-я Советская* Дом *47* литера *А* кв. *52*

1. Общие сведения о строении

Год постройки *1911* Год последнего капитального ремонта *2020*

Этажность *7* *надземная* *подвал* *подземная*

Кроме того -

Материал стен *Кирпичные*

Материал перекрытий *Металлические балки с деревянным заполнением*

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на *мансардном* этаже, состоит из *4* комнат,

жилой площадью *66,9* кв.м., общей площадью *104* кв.м., высота *2,85*

Благоустройство квартиры

Отопление: центральное ☑ печное ☐

Горячее водоснабжение: центральное ☑ от газовых колонок ☐ от печных колонок ☐

Водопровод ☑ Канализация ☑ Газоснабжение ☑ Электроплита ☐

Прочее

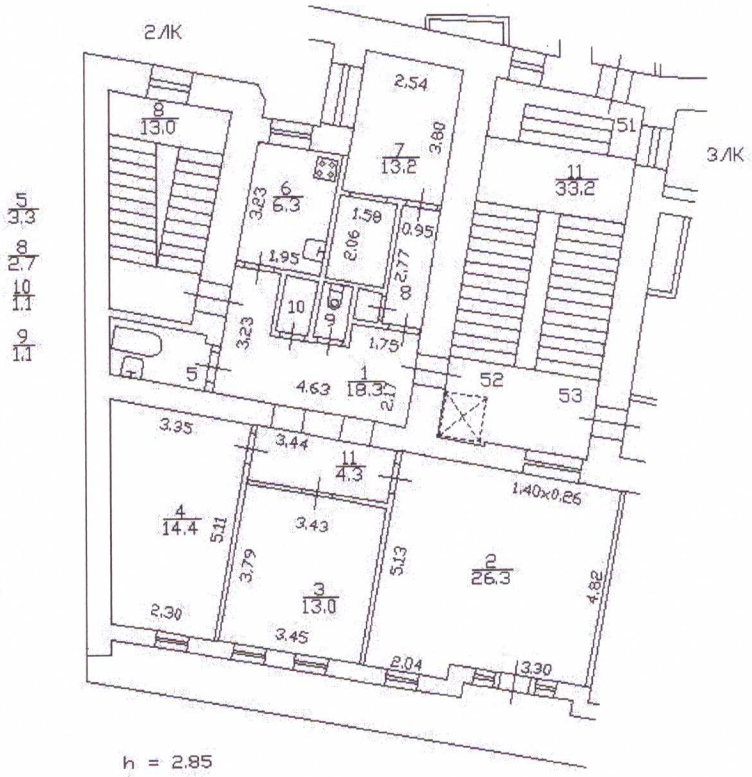
Наличие в парадной: Мусоропровод ☐ Лифт ☑

III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	Назначение помещения	Площадь			Кроме того площадь балконов, лоджий и террас кв.м.	Примечание
			Общая	В том числе			
				Жилая	Вспомогат.		
1	1	Коридор	18,30		18,30		
2	2	Комната	26,30	26,30			
3	3	Комната	13,00	13,00			
4	4	Комната	14,40	14,40			
5	5	Ванная	3,30		3,30		
6	6	Кухня	6,30		6,30		
7	7	Комната	13,20	13,20			
8	8	Коридор	2,70		2,70		
9	9	Туалет	1,10		1,10		
10	10	Кладовая	1,10		1,10		
11	11	Коридор	4,30		4,30		
Итого			**104,00**	**66,90**	**37,10**		

IV. План квартиры

План мансардного этажа



Масштаб 1 : 200

Дополнительные сведения

Паспорт составлен по состоянию на ***28.02.2025***
(дата обследования)

Исполнитель ***(Казак М. А.)*** ***28.02.2025***
(дата изготовления)

Проверил ***(Абелян И. Е.)*** ***28.02.2025***
(дата изготовления)

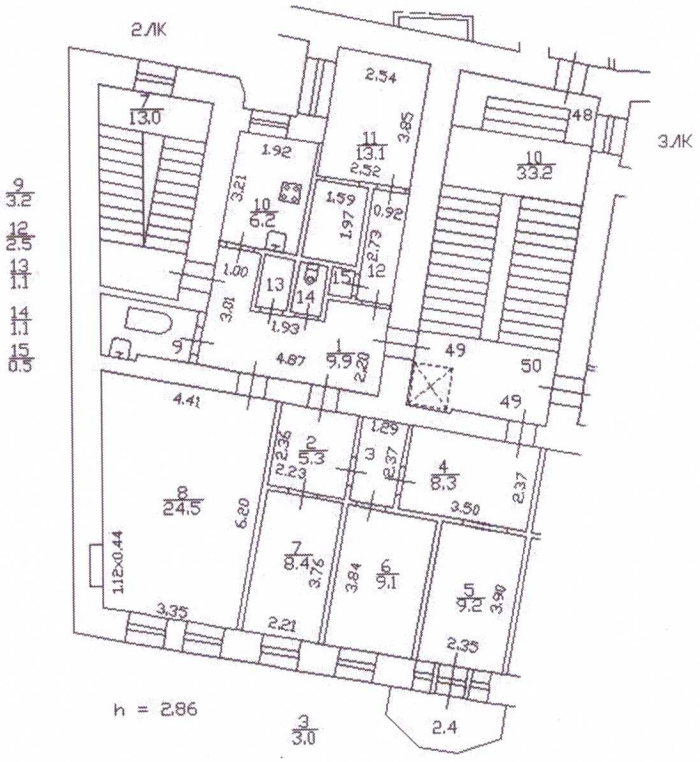
Ген. директор
ООО “ЛенТехИнвентаризация” ***(Михайлова Т.Е.)***

Памятка владельцу

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

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

План части 6-го этажа



ООО "ЛенТехИнвентаризация"			Инв. N7411 25
Лист. N1	Выкопировка квартиры 49 из поэтажного плана дома 47, лит. А по 8-й Советской улице		Масшто 1:200
Дата		Должность	Ф.И.О.
28.02.2025	Исполнил	Инженер	Казак М.А.
28.02.2025	Проверил	Ген. Директор	Михайлова Т.Е.

ЦЕНТР КАДАСТРОВЫХ УСЛУГ
ООО 'ЛенТехИнвентаризация'

ООО «ЛенТехИнвентаризация»
196084 г. Санкт-Петербург, Киевская ул., д. 3, пом. 22-н
ИНН: 7810970828, КПП: 781001001
Р/сч: 40702810990080000392, ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
К/с: 30101810900000000790, БИК: 044030790

СПРАВКА

ООО «Лентехинвентаризация» сообщает, что сведения о помещениях, расположенных над квартирой 52 в здании по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-н, 8-я Советская ул., д. 47, лит. А, отсутствуют.

Генеральный директор [redacted] Михайлова Т.Е.

www.kad-center.ru
e-mail: mail@kad-center.ru
тел.: (812) 900-25-20
тел./факс: (812) 373-64-40

Приложение № 8 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Копии договоров с экспертами

ДОГОВОР № КП-06.02/7411-Э1

Санкт-Петербург «14» октября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»), в лице [redacted] именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства организации **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г. (далее соответственно – **«Работы», «Объект»**).

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2025 года со дня подписания договора.

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

4.3. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.3.1. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Документации и акта сдачи-приемки выполненных Работ обязан передать Подрядчику подписанный акт сдачи-приемки выполненных Работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.3.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Подрядчик безвозмездно дорабатывает Документацию и передает ее Заказчику согласно настоящему раздела Договора.

4.3.3. В случае отсутствия мотивированного отказа Заказчика от подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Подрядчика акта сдачи-приемки выполненных Работ, Работы по Договору считаются принятыми и подлежат оплате Плательщиком на основании акта сдачи-приемки выполненных Работ,

подписанного Подрядчиком с отметкой об отказе Заказчика от подписания указанного акта.

4.3.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ Подрядчик обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Подрядчика.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

или косвенно запрещающих или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством направления писем на адреса электронной почты, указанные

в настоящем договоре в течение суток с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

[redacted]

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

[redacted]

М.П.

Генеральный директор [redacted] Михайлов Д.В

[redacted] /Лавриновский М.С./

ДОГОВОР № КП-06.02/7411-Э2

Санкт-Петербург «14» октября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»), в лице [redacted] именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г. (далее соответственно – **«Работы»**, **«Объект»**).

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2025 года со дня подписания договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы, иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются

на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

4.3. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.3.1. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Документации и акта сдачи-приемки выполненных Работ обязан передать Подрядчику подписанный акт сдачи-приемки выполненных Работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.3.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Подрядчик безвозмездно дорабатывает Документацию и передает ее Заказчику согласно настоящему раздела Договора.

4.3.3. В случае отсутствия мотивированного отказа Заказчика от подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Подрядчика акта сдачи-приемки выполненных Работ, Работы по Договору считаются принятыми и подлежат оплате на основании акта сдачи-приемки выполненных Работ, подписанного Подрядчиком с отметкой об отказе Заказчика от подписания указанного акта.

4.3.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Подрядчик обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Подрядчика.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Неуведомление или ненадлежащее

уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

[redacted]

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

[redacted]

Генеральный директор: [redacted] Михайлов Д.В

М.П.

[redacted] **М.В. Болотина/**

ДОГОВОР № КП-06.02/7411-ЭЗ

Санкт-Петербург «14» октября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»), в лице [redacted] именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства организации **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г. (далее соответственно – **«Работы», «Объект»**).

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2025 года со дня подписания договора.

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

4.3. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.3.1. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Документации и акта сдачи-приемки выполненных Работ обязан передать Подрядчику подписанный акт сдачи-приемки выполненных Работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.3.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Подрядчик безвозмездно дорабатывает Документацию и передает ее Заказчику согласно настоящему раздела Договора.

4.3.3. В случае отсутствия мотивированного отказа Заказчика от подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Подрядчика акта сдачи-приемки выполненных Работ, Работы по Договору считаются принятыми и подлежат оплате на основании акта сдачи-приемки выполненных Работ, подписанного Подрядчиком с отметкой об отказе Заказчика от подписания указанного акта.

4.3.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Подрядчик обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Подрядчика.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

9.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Подрядчику письменного уведомления, которое вступает в силу

немедленно, уплатив при этом Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с

уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

[redacted]

ПОДРЯДЧИК

Гражданка Российской Федерации

[redacted]

Генеральный директор: [redacted] Михайлов Д.В

М.П.

[redacted] /Г.А. Курленьиз/

Дополнительное соглашение № 1
к договору от 14.10.2025 № КП-06.02/7411-Э1

г. Санкт-Петербург «01» января 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕАЛ-ПРОЕКТ» (ООО «РЕАЛ-ПРОЕКТ»), в лице [redacted] именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

Гражданин Российской Федерации [redacted] именуемый в дальнейшем «**Подрядчик**», являясь аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Изложить п.2. Договора в следующей редакции:

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2027 года со дня подписания договора.

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

2. Изложить п.4. Договора в следующей редакции:

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

3. Изложить п.8.3. Договора в следующей редакции:

8.3. Споры и разногласия, не урегулированные Сторонами в претензионном порядке, подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено в настоящем Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

5. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

6. Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному для каждой Стороны.

7. Реквизиты и подписи сторон:

ЗАКАЗЧИК

[redacted]

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

[redacted]

Генеральный директор: [redacted] Михайлов Д.В

М.П.

[redacted] /М.С.Лавриновский/

Дополнительное соглашение № 1
к договору от 14.10.2025 № КП-06.02/7411-Э2

г. Санкт-Петербург «01» января 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕАЛ-ПРОЕКТ» (ООО «РЕАЛ-ПРОЕКТ»), в лице [redacted] именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

Гражданин Российской Федерации [redacted] именуемый в дальнейшем **«Подрядчик»**, являясь аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Изложить п.2. Договора в следующей редакции:

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2027 года со дня подписания договора.

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

2. Изложить п.4. Договора в следующей редакции:

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

3. Изложить п.8.3. Договора в следующей редакции:

8.3. Споры и разногласия, не урегулированные Сторонами в претензионном порядке, подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено в настоящем Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

5. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

6. Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному для каждой Стороны.

7. Реквизиты и подписи сторон:

ЗАКАЗЧИК

[redacted]

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

[redacted]

Генеральный директор: [redacted] Михайлов Д.В

М.П.

[redacted] М.В. Болотина /

Дополнительное соглашение № 1
к договору от 14.10.2025 № КП-06.02/7411-ЭЗ

г. Санкт-Петербург «01» января 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕАЛ-ПРОЕКТ» (ООО «РЕАЛ-ПРОЕКТ»), в лице [redacted] именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

Гражданин Российской Федерации [redacted] именуемый в дальнейшем **«Подрядчик»**, являясь аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Изложить п.2. Договора в следующей редакции:

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2027 года со дня подписания договора.

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

2. Изложить п.4. Договора в следующей редакции:

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

3. Изложить п.8.3. Договора в следующей редакции:

8.3. Споры и разногласия, не урегулированные Сторонами в претензионном порядке, подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено в настоящем Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

5. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

6. Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному для каждой Стороны.

7. Реквизиты и подписи сторон:

ЗАКАЗЧИК

[redacted]

Генеральный директор: [redacted] Михайлов Д.В

М.П.

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

[redacted]

_/ Г.А. Курленьиз/

Приложение № 9 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

Протокол № 1
организационного заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Санкт-Петербург «14» октября 2025 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

[redacted] (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.

[redacted] (Приказ Министерства культуры Российской Федерации №179 от 26.01.2023 г.

[redacted] (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; МКРФ № 1392 от 31.07.2025 г.

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

[redacted] об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии:

[redacted]

[redacted]

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

[redacted] о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать [redacted]

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать [redacted]

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали:

[redacted] о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

Постановили:

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали:

[redacted] об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. <u>Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.</u>

Слушали:

[redacted] об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 14.10.2025 г. по 21.10.2025 г.:

14.10.2025 г. - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;

15.10.2025 г. – 17.10.2025 г. - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

18.10.2025 г. – 20.10.2025 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

21.10.2025 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

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

Слушали:

[redacted] об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Постановили:

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

1. Копия извлечения из Приказа КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Е. С. Сойкиной» по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская, ул., 47, утвержденного КГИОП от 05.06.2002 г.

3. Копия Распоряжения КГИОП от 07.10.2011 г. № 10-629 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной».

4. Копия задания КГИОП № 01-21-480/25-0-1 от 19.03.2025 г. (Ремонт и приспособление для современного использования кв. 52).

5. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2025-187863233 от 13.10.2025 г.

6. Копия доверенности на бланке 78 АВ 6072314 от 11.02.2025 г.

7. Копия технического паспорта на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, 8-я Советская ул., дом 47, литера А, кв. 52, составленного ООО «ЛенТехИнвентаризация» по состоянию на 28.02.2025.

8. Копия лицензии № МКРФ 21575 от 16 августа 2021 года, выданной Обществу с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»), ОГРН 1107847084685, ИНН 7841422878.

9. Копия письма КГИОП № 01-43-20507/25-0-1 от 13.08.2025.

10. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2025 г., в составе:

– **Раздел 1. Предварительные работы:**

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

– **Том 1.2.** Исходно-разрешительная документация (шифр: КП-06.02/7411-ИРД);

– **Том 1.3.** Фотофиксация до начала производства работ (шифр: КП-06.02/7411-ФФ);

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

– **Том 2.1.** Историческая справка (шифр: КП-06.02/7411-ИС);

– **Том 2.2.** Техническое заключение (шифр: КП-06.02/7411-ТЗ);

– **Раздел 3. Проектные решения:**

– **Том 3.1.** Общая пояснительная записка (шифр: КП-06.02/7411-ПЗ);

– **Том 3.2.** Архитектурные решения (шифр: КП-06.02/7411-АР);

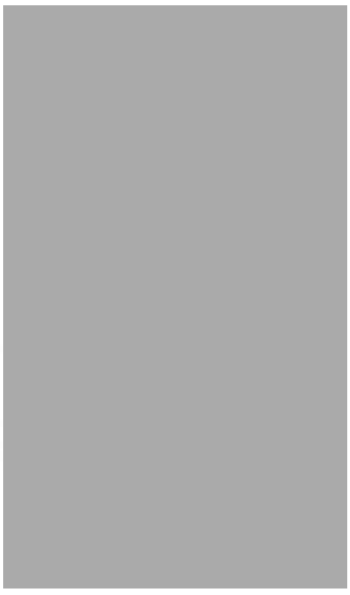
– **Том 3.3.** Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: КП-06.02/7411-ВК);

– **Том 3.4.** Сведения об инженерном оборудовании. Система электроснабжения и освещения (шифр: КП-06.02/7411-ЭО).

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии		М.С. Лавриновский 14.10.2025 г.
Ответственный секретарь экспертной комиссии		М.В. Болотина 14.10.2025 г.
Эксперт – член экспертной комиссии		Г.А. Курленьиз 14.10.2025 г.

Протокол № 2
заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Санкт-Петербург «21» октября 2025 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:
Председатель экспертной комиссии:
[redacted] (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.
Ответственный секретарь экспертной комиссии:
[redacted] (Приказ Министерства культуры Российской Федерации №179 от 26.01.2023 г.
Член экспертной комиссии:
[redacted] (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; МКРФ № 1392 от 31.07.2025 г.

Повестка дня:
Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.
1. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.

2. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: Лавриновского Максима Семеновича

Постановили:

согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2025 г., **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

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

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии		М.С. Лавриновский 21.10.2025 г.
Ответственный секретарь экспертной комиссии		М.В. Болотина 21.10.2025 г.
Эксперт – член экспертной комиссии		Г.А. Курленьиз 21.10.2025 г.

Протокол № 3
заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47) : «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Санкт-Петербург «10» июля 2026 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:
Председатель экспертной комиссии:
[redacted] (приказ Минкультуры России № 2176 от 20.07.2023 г.).
Ответственный секретарь экспертной комиссии:
[redacted] (приказ Минкультуры России № 179 от 26.01.2023 г.; №141 от 28.01.2026 г.).
Член экспертной комиссии:
[redacted] (приказ Минкультуры России № 2519 от 30.08.2023 г.; №1392 от 31.07.2025 г.)

Повестка дня:

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-27-656/26-0-1 от 06.07.2026 г.
2. О внесении Заказчиком изменений в проектную документацию на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-27-656/26-0-1 от 06.07.2026 г., получение дополнительных материалов для проведения экспертизы.
3. О внесении изменений в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-27-656/26-0-1 от 06.07.2026 г.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы Экспертной комиссии.

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-27-656/26-0-1 от 06.07.2026 г.

Слушали: Лавриновского Максима Семеновича

О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-27-656/26-0-1 от 06.07.2026 г.

Постановили:

Возобновить проведение государственной историко-культурной экспертизы и работу Экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-27-656/26-0-1 от 06.07.2026 г.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. О внесении Заказчиком изменений в проектную документацию на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-27-656/26-0-1 от 06.07.2026 г., получение дополнительных материалов для проведения экспертизы

Слушали:

о внесении Заказчиком изменений в проектную документацию на основании замечаний в части: акта определения влияния, ПЗ, АР, представленных в письме КГИОП №01-27-656/26-0-1 от 06.07.2026 г., получение дополнительных материалов для проведения экспертизы:

- проектная документация откорректирована на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-27-656/26-0-1 от 06.07.2026 г.

Постановили:

При рассмотрении проектной документации учесть, принять и приобщить предоставленные материалы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. О внесении изменений в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-27-656/26-0-1 от 06.07.2026 г.

Слушали:

о внесении изменений в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы на основании замечаний в п. 1, 8, 12, 15 представленных в письме КГИОП №01-27-656/26-0-1 от 06.07.2026 г.

Постановили:

Принять и учесть все внесенные изменения в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы на основании замечаний в п. 1, 8, 12, 15 представленных в письме КГИОП №01-27-656/26-0-1 от 06.07.2026 г.

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали: [redacted]

об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Лавриновский Максим Семенович проводит анализ представленной Заказчиком откорректированной проектной документации на предмет ее соответствия действующему законодательству по охране объектов культурного наследия.

2. Болотина Мария Васильевна проводит анализ проектных решений и сохранности элементов предмета охраны объекта культурного наследия.

3. Курленьиз Галина Александровна оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации, корректирует Акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к нему.

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы Экспертной комиссии

Слушали: [redacted]

об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии государственной историко-культурной экспертизы в связи с возобновлением работы Экспертной комиссии.

Постановили:

Утвердить календарный план работы Экспертной комиссии:

10.07.2026 – 19.07.2026 – внесение изменений в соответствии с замечаниями, представленными в письме КГИОП №01-27-656/26-0-1 от 06.07.2026 г. в Акт государственной историко-культурной экспертизы; повторное рассмотрение предоставленной Заказчиком откорректированной проектной документации.

19.07.2026 – заседание комиссии, подписание электронной подписью и передача Заказчику Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии [redacted] 10.07.2026 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии [redacted] 10.07.2026 г.

Член экспертной комиссии [redacted] 10.07.2026 г.

Протокол № 4
заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47) : «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Санкт-Петербург «19» июля 2026 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:
Председатель экспертной комиссии:
[redacted](приказ Минкультуры России № 2176 от 20.07.2023 г.).
Ответственный секретарь экспертной комиссии:
[redacted](приказ Минкультуры России № 179 от 26.01.2023 г.; №141 от 28.01.2026 г.).).
Член экспертной комиссии:
[redacted] (приказ Минкультуры России № 2519 от 30.08.2023 г.; №1392 от 31.07.2025 г.)

Повестка дня:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47) : «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.
2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.

3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: [redacted]

Постановили:

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2025 г. ***соответствует*** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

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

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии [redacted] 19.07.2026 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии [redacted] 19.07.2026 г.

Член экспертной комиссии [redacted] 19.07.2026 г.

Приложение № 10 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

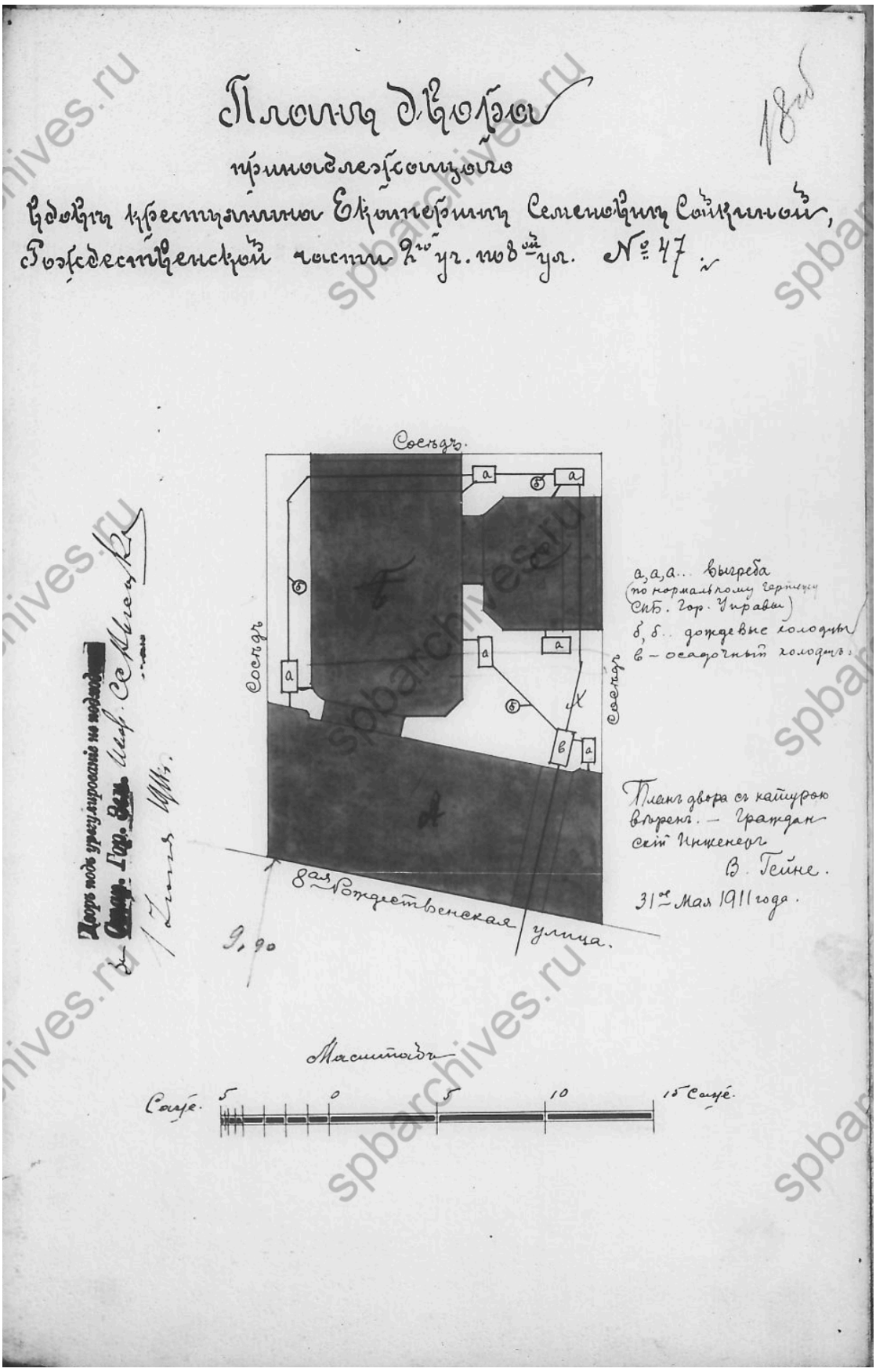
Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры

Историческая иконография

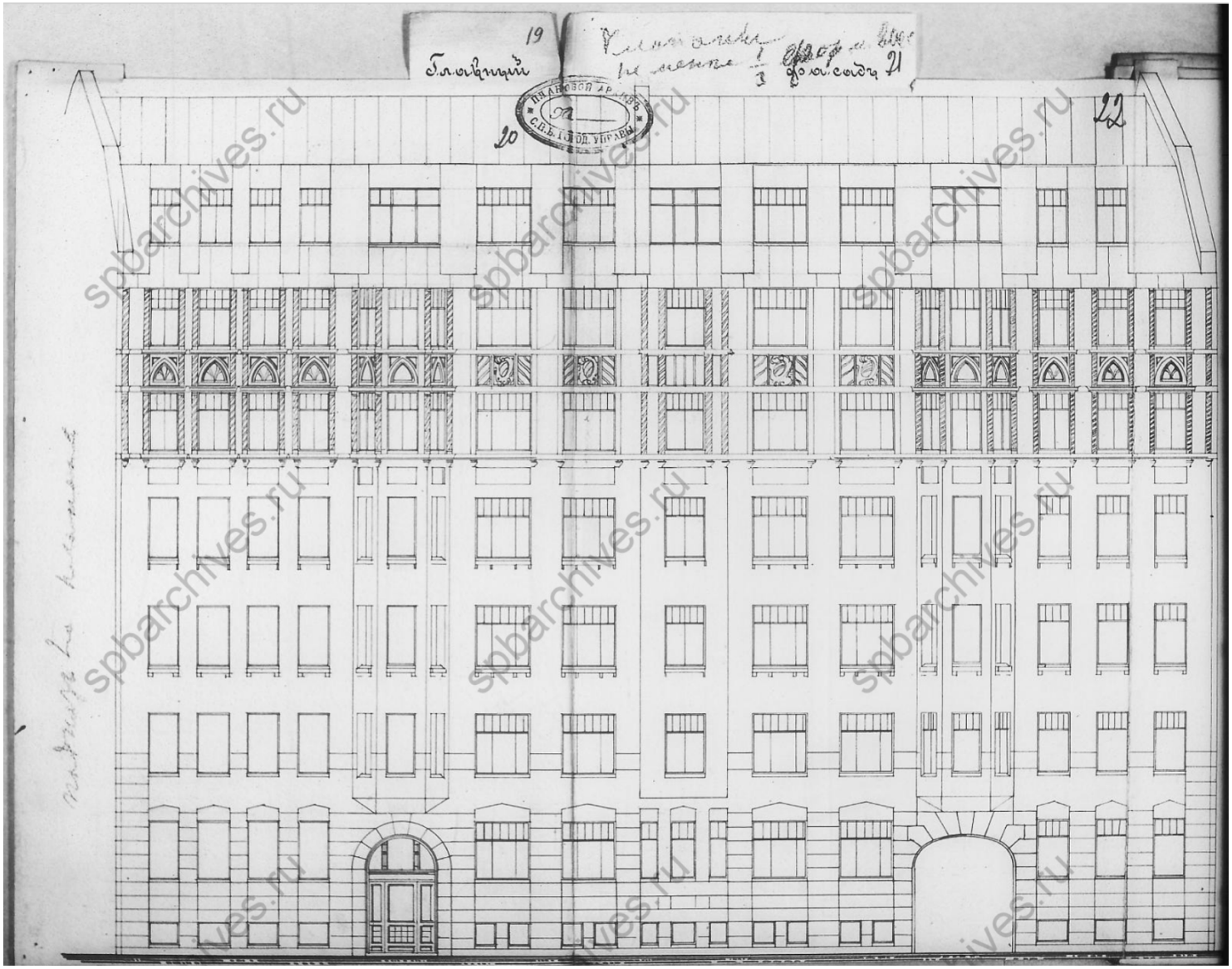
выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47)

Список иллюстраций:

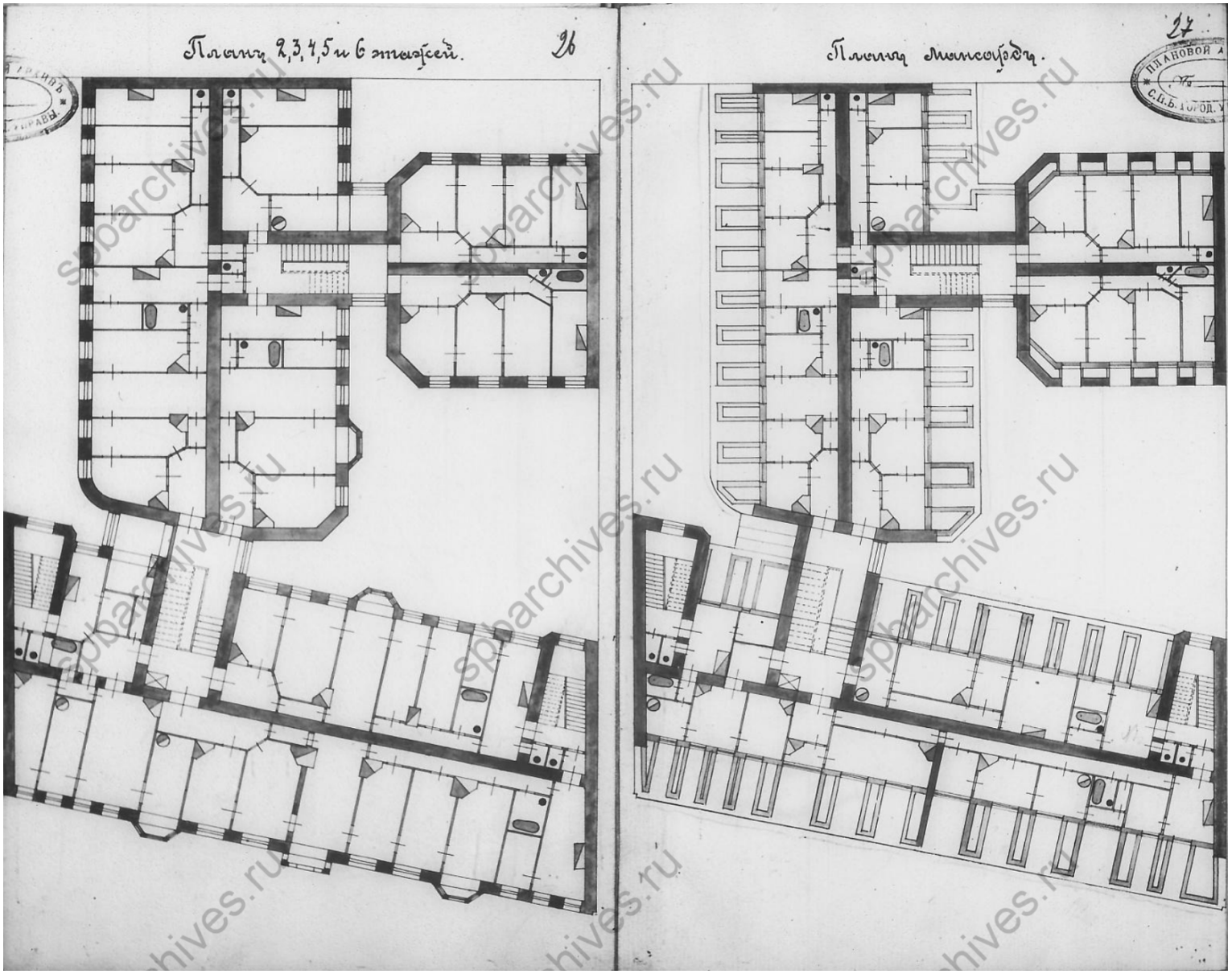
1. План двора, принадлежащего вдове крестьянина Екатерине Семеновне Сойкиной Рождественской части 2-го участка по 8-й ул. №47. 31 мая 1911 года. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Л. 18об.
2. Главный фасад. Проектный вид. 1911 год. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Лл. 20-22.
3. Планы 2, 3, 4, 5 и 6 этажей. План мансарды. 1911 год. Проектные планы. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Лл. 26-27.
4. Проектные разрезы. 1911 год. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Лл. 28-30.
5. Проектные разрезы. 1911 год. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Лл. 31-33.
6. Общий вид фасада жилого дома №47 на 8-й Советской ул. 1960 г.
7. Вид створки ворот арочного проезда жилого д. № 47 по 8-й Советской ул. Автор фото – Овчинников Кирилл Владимирович. 2002 г. // Источник: ЦГАКФФД СПб Фотодокументы. Опись 1АР-157. Ед.хр.225890.



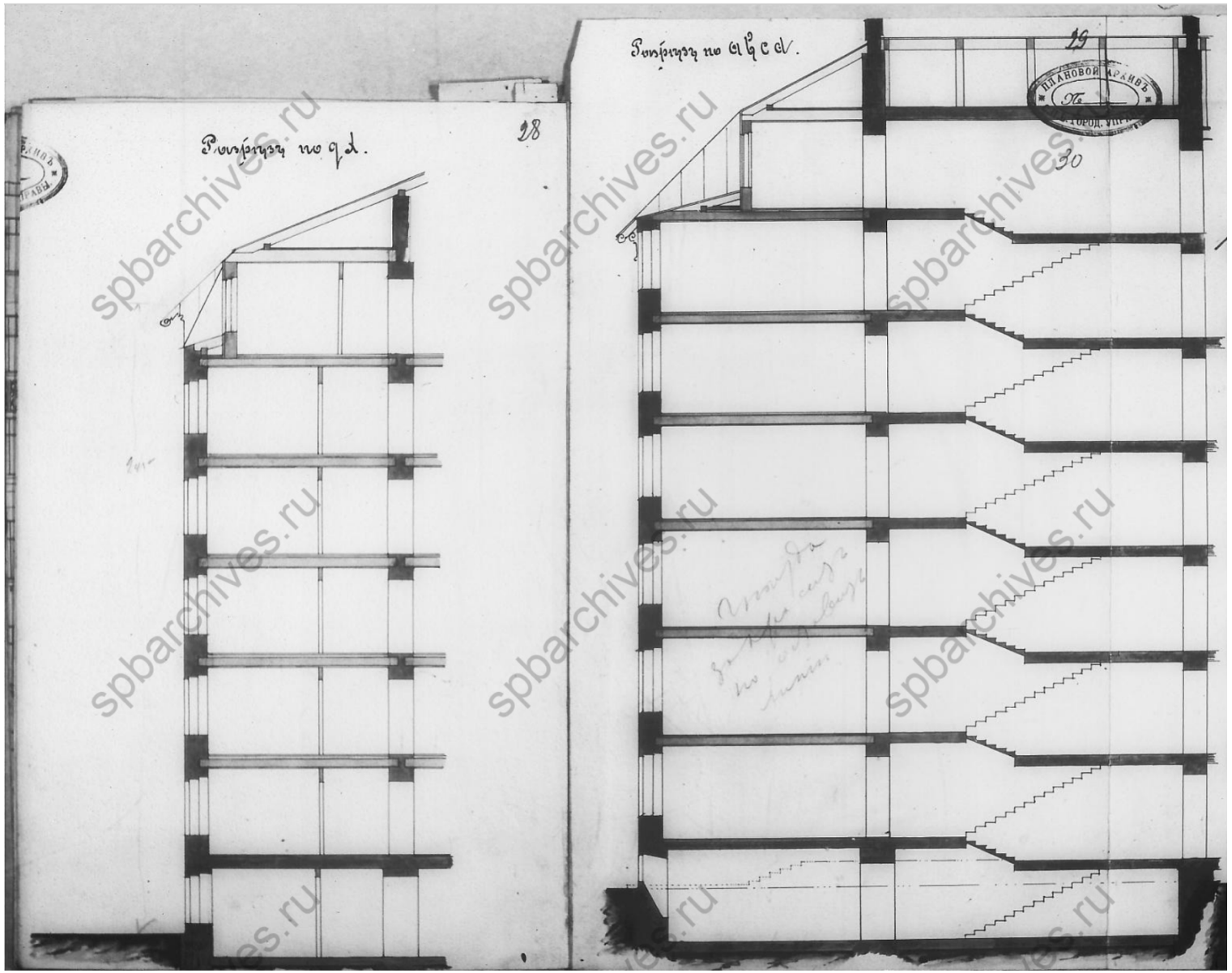
1. План двора, принадлежащего вдове крестьянина Екатерине Семеновне Сойкиной Рождественской части 2-го участка по 8-й ул. №47. 31 мая 1911 года. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Л. 18об.



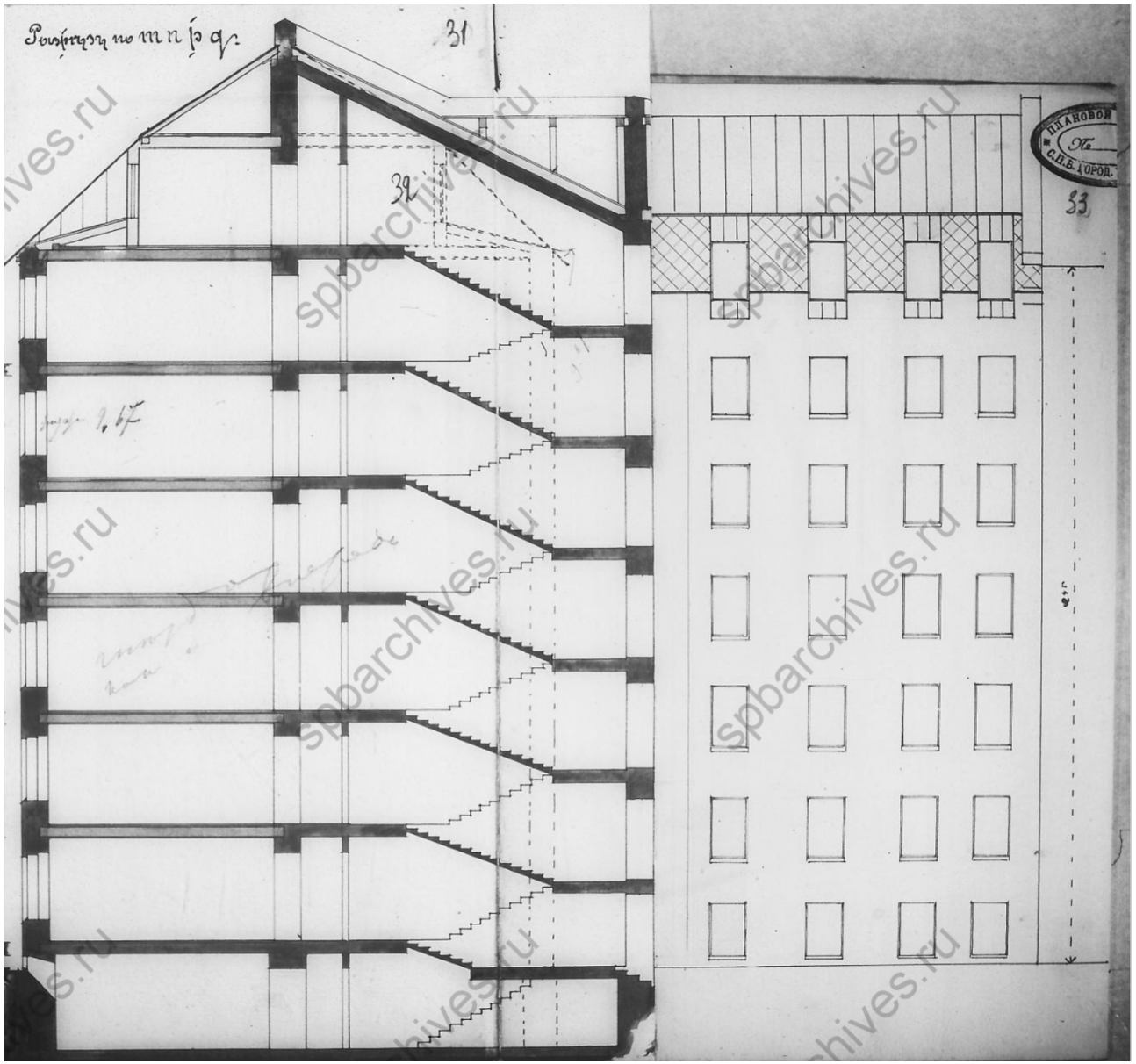
2. Главный фасад. Проектный вид. 1911 год. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Лл. 20-22.



3. Планы 2, 3, 4, 5 и 6 этажей. План мансарды. 1911 год. Проектные планы. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Лл. 26-27.



4. Проектные разрезы. 1911 год. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Лл. 28-30.



5. Проектные разрезы. 1911 год. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Лл. 31-33.



6. Общий вид фасада жилого дома №47 на 8-й Советской ул. 1960 г.



7. Вид створки ворот арочного проезда жилого д. № 47 по 8-й Советской ул. Автор фото – Овчинников Кирилл Владимирович. 2002 г. // Источник: ЦГАКФФД СПб Фотодокументы. Опись 1АР-157. Ед.хр.225890.

Приложение № 11 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Иная документация

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

Министерство культуры Российской Федерации

(наименование лицензирующего органа)

Выписка из реестра лицензий по состоянию на 16.08.2021*

1. Статус лицензии:

действующая

(действующая/приостановлена/приостановлена частично/прекращена)

2. Регистрационный номер лицензии: МКРФ 21575

3. Дата предоставления лицензии: 16.08.2021

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

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

(заполняется в случае, если лицензиатом является юридическое лицо)

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

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

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

(заполняется в случае, если лицензиатом является индивидуальный предприниматель)

7. Идентификационный номер налогоплательщика:

7841422878

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

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

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

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

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

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

№ 1342 от 16.08.2021

11.

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

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



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

Белинской М.Г.

[redacted]

№01-43-20507/25-0-1 от 13.08.2025

На № 1701014 от 11.08.2025
Рег. № 01-43-20507/25-0-0 от 12.08.2025

Уважаемая [redacted]

На Ваш запрос КГИОП сообщает следующее:

Квартира № 52 находится в здании, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А, и являющимся выявленным объектом культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» согласно приказу председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15.

Предмет охраны указанного объекта утвержден распоряжением КГИОП от 07.10.2011 № 10-629 «Об утверждении перечня предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной».

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире № 52 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

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

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

Заместитель начальника отдела государственного реестра объектов культурного наследия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 008416DB101492824F779332F23F1C2E45
Владелец **Евтеев Константин Сергеевич**
Действителен с 04.02.2025 по 30.04.2026

К.С. Евтеев

Ершов П.Г.
(812) 710-41-04

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2.	**Приложение № 1.** Копия решения органа государственной власти об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность;	24
3.	**Приложение № 2.** Копия решения органа государственной власти об утверждении плана границ территории объекта культурного наследия;	28
4.	**Приложение № 3.** Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия;	30
5.	**Приложение № 4.** Материалы фотофиксации;	44
6.	**Приложение № 5.** Копии задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	65
7.	**Приложение № 6.** Правоустанавливающие документы: копия выписки из ЕГРН, копия доверенности;	72
8.	**Приложение № 7.** Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажных планов с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;	81
9.	**Приложение № 8.** Копии договоров с экспертами;	86
10.	**Приложение № 9.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;	114
11.	**Приложение № 10.** Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры	130
12.	**Приложение № 11.** Иная документация.	139
13.	**Содержание**	143