Акт
по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А[1]: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург «21» августа 2026 г.

[1]Название и адрес согласно Приказу Министерства культуры Российской Федерации от 24 августа 2016 г. № 38495-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» *(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 №9)*, протоколы заседаний экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы *(Приложение №10)*.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «30» января 2026 года по «03» февраля 2026 года; с «10» марта 2026 года по «22» апреля 2026 года; с «01» августа 2026 года по «21» августа 2026 года (Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы был откорректирован на основании полученных замечаний КГИОП № 01-27-127/26-0-1 от 10.03.2026 г.; № 01-27-609/26-0-1 от 29.06.2026 г.).

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»); 190013, г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., д. 14, лит. А, 2; ИНН: 7841346465, ОГРН: 5067847471291.

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

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

Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, объекта культурного наследия регионального значения либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия. Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1372 от 22.07.2026 г. - 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

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

	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)
Специальность	Архитектор (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия)
Стаж работы	19 лет
Место работы и должность	ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ АБ», главный архитектор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	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

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

	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); Архитектор I категории в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей (приказ МКРФ № 1117 от 18.09.2020)
Специальность	Архитектор-реставратор
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Секонда Вита»
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30 августа 2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, объекта культурного

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

	наследия регионального значения либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия. № 1392 от 31.07.2025 г. - 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 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»;

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

- 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

Ответственный секретарь экспертной комиссии	*(подписано усиленной квалифицированной 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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в следующем составе:

- **Раздел 1. Предварительные работы:**
- **Том 1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ИРД);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **Том 2.** Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ИИ);
- **Том 3.** Историко-архитектурные и натурные исследования (обмерные чертежи)» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ОЧ);
- **Том 4.** Техническое заключение по результатам обследования кв. 36, кв. 37, пом. 5-Н (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ТЗ);

– **Раздел 3. Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом.5-Н в объекте культурного наследия регионального для современного использования (перепланировка, переустройство):**

– **Том 5.** Архитектурные решения (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-АР);

– **Том 6.** Конструктивные решения (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-КР);

– **Том 7.** Технологические решения (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ТХ);

– **Том 8.** Водоснабжение и канализация (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ВК);

– **Том 9.** Отопление, вентиляция и кондиционирование (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ОВиК);

– **Том 10.** Электроснабжение (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ЭО).

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

1. Копия извлечения из закона Санкт-Петербурга от 21.07.1997 № 141-47 «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» *(Приложение №1);*

2. Копия приказа министерства культуры Российской Федерации от 24 августа 2016 г. № 38495-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» *(Приложение №1)*;

3. Копия распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 05.06.2024 № 755-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» *(Приложение №2)*;

4. Копия распоряжения КГИОП от 20.11.2020 № 417-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» *(Приложение №3)*;

5. Копия задания КГИОП № 01-21-2418/25-0-1 от 26.09.2025 г. (Приспособление помещений кв.36, кв.37, пом.5-Н в объекте культурного наследия для современного использования (перепланировка, переустройство) *(Приложение №5);*

6. Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г. оформленного КГИОП от 18.06.2024 *(Приложение №6)*;

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

7. Копия сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 28.01.2026 г. на помещение с кадастровым номером 78:31:0001144:870 по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, помещение 5-Н *(Приложение №7);*

8. Копия сведений из ЕГРН от 28.01.2026 г. на помещение с кадастровым номером 78:31:0001144:484 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера. А, кв. 36 *(Приложение №7);*

9. Копия сведений из ЕГРН от 28.01.2026 г. на помещение с кадастровым номером 78:31:0001144:485 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера. А, кв. 37 *(Приложение №7);*

10. Копия доверенности от 18.08.2025 г. на бланке 78 АВ 6488956 *(Приложение №7)*;

11. Копия технического паспорта на квартиру по адресу: г.Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, кв 36, составленного ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» от 18.06.2024 с поэтажными планами, инв. № документа 962/24 *(Приложение №8)*;

12. Копия технического паспорта на квартиру по адресу: г.Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, кв 37, составленного ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» от 08.08.2025 с поэтажными планами, инв. № документа 1067/25 *(Приложение №8)*;

13. Копия поэтажного плана помещения 5-Н, выше и ниже расположенных помещений, составленных ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» от 08.08.2025 *(Приложение №8)*;

14. Копия лицензии № МКРФ 00509 от 15 февраля 2013 года, выданной Обществу с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), ОГРН 5067847471291, ИНН 7841346465 *(Приложение №12)*;

15. Копия письма КГИОП №01-43-16036/24-0-1 от 11.07.2024 *(Приложение №12)*;

16. Копия письма КГИОП №01-46-2122/25-0-1 от 26.08.2025 *(Приложение №12)*;

17. Копия письма КГИОП № 01-43-21299/25-0-1 от 26.08.2025 г. *(Приложение №12);*

18. Копия письма КГИОП № 01-46-2093/25-0-1 от 29.08.2025 г. *(Приложение №12);*

19. Копия ранее согласованной КГИОП проектной документации – раздел «Архитектурные решения» (шифр: 37-17) по объекту: «Проект приспособления для современного использования кв. 8, 9 с объединением с пом. 5-Н в части перепланировки и переустройства под офис по адресу: г.

Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 26, лит. А (для подготовки распоряжения о переводе в нежилой фонд)», разработанной ООО «НЕД-СПб» в 2017 г., включающий пояснительные и графические материалы *(Приложение №12);*

20. Копия титульного листа ранее согласованной КГИОП проектной документации – Том 2 «Комплексные научные исследования» (шифр: 37-17) по объекту: «Проект приспособления для современного использования пом. 5-Н, кв. 8,9.», разработанной ООО «НЕД-СПб» в 2017 г.*(Приложение №12);*

21. Копия акта приёмки 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 № 01-54-2/19 от 10.01.2019 г. *(Приложение №12);*

22. Копия решения о согласовании перепланировки и (или) переустройства жилого помещения № 01-24-270/20 от 23.07.2020 г. *(Приложение №12);*

23. Копия акта о завершении перепланировки и (или) переустройства помещения многоквартирном доме приёмочной комиссии центрального района от 29.04.2021 г. *(Приложение №12);*

24. Проектная документация «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

На момент начала разработки проектной документации были выполнены и приняты работы по ранее согласованной КГИОП проектной документации «Проект приспособления для современного использования кв. 8, 9 с объединением с пом. 5-Н в части перепланировки и переустройства под офис по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 26, лит. А (для подготовки распоряжения о переводе в нежилой фонд)» (шифр: 37-17), разработанной ООО «НЕД-СПб» и согласованной КГИОП № 01-26-7068/71 от 28.11.2017 г. Работы приняты актом приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия от 27.12.2018 г., регистрационный № 01-54-2/19 от 10.01.2019 г.

При этом в квартирах № 36, № 37 и помещении 5-Н были зафиксированы самовольные работы.

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

В помещении 5-Н относительно сведений, содержащихся в выписке из ЕГРН, зафиксированы следующие изменения: устройство встроенных шкафов из листов ГКЛ по металлическому каркасу; демонтаж сантехнических приборов.

В квартире № 36 относительно сведений, содержащихся в выписке из ЕГРН, зафиксированы следующие изменения: полный демонтаж внутриквартирных ненесущих перегородок; раскрытие существующего дверного проема путем демонтажа зашивки из ГКЛ; демонтаж сантехнических приборов; отключение газового оборудования.

В квартире № 37 относительно сведений, содержащихся в выписке из ЕГРН, зафиксированы следующие изменения: полный демонтаж внутриквартирных ненесущих перегородок; раскрытие существующего дверного проема путем демонтажа позднего кирпичного заполнения; демонтаж сантехнических приборов; отключение газового оборудования.

В ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы экспертной комиссией выполнено сопоставление обмерного плана фактической планировки помещения 5-Н и квартир № 36, № 37, составленного по результатам обмеров июля 2025 года, с представленными техническими паспортами и поэтажными планами ПИБ.

По результатам натурного осмотра установлено следующее.

Квартира № 36. Конфигурация наружных и внутренних капитальных стен, расположение и габариты оконных и дверных проемов в капитальных стенах, а также общая пространственная структура квартиры соответствуют данным государственной технической инвентаризации. Согласно поэтажному плану и экспликации ПИБ квартира включает девять помещений общей площадью 128,1 кв. м: два коридора, санузел, кухню и пять жилых комнат. На момент проведения натурного осмотра часть внутриквартирных ненесущих перегородок отсутствовала, вследствие чего ряд помещений был объединен. Изменений капитальных стен и конструкций перекрытий относительно сведений ПИБ не установлено.

Квартира № 37. Конфигурация наружных и внутренних капитальных стен, расположение и габариты оконных и дверных проемов соответствуют данным государственной технической инвентаризации. Согласно поэтажному плану и экспликации ПИБ квартира включает восемь помещений общей площадью 88,8 кв. м. На момент проведения натурного осмотра часть внутриквартирных ненесущих перегородок отсутствовала, конфигурация внутренних помещений была изменена относительно сведений ПИБ. Изменений капитальных стен и конструкций перекрытий относительно сведений ПИБ не установлено.

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

Помещение 5-Н. Конфигурация капитальных стен, расположение оконных и дверных проемов, а также общее объемно-планировочное решение помещения соответствуют сведениям, содержащимся в поэтажном плане ПИБ.

Выявленные различия между данными государственной технической инвентаризации и фактическим состоянием помещений относятся к составу внутриквартирных ненесущих перегородок в квартирах № 36 и № 37, а также к поздним элементам внутреннего обустройства помещения 5-Н. Наружные и внутренние капитальные стены, перекрытия, а также оконные и дверные проемы в капитальных стенах сохранены. Изменений конструктивной схемы объекта культурного наследия не установлено.

В соответствии с пунктом 1 статьи 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ и подпунктом «б» пункта 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, экспертной комиссией проведен анализ выполненных самовольных работ на предмет их влияния на предмет охраны объекта культурного наследия.

Устройство встроенных шкафов из листов ГКЛ по металлическому каркасу в помещении 5-Н не затрагивает капитальные конструкции здания и не изменяет объемно-планировочное решение помещения в габаритах капитальных стен.

Демонтаж внутриквартирных ненесущих перегородок в квартирах № 36 и № 37 не повлек изменения местоположения, материала и конфигурации капитальных стен, конструкций перекрытий и исторических отметок междуэтажных перекрытий.

Демонтаж сантехнических приборов и отключение газового оборудования не затрагивают элементы и характеристики, включенные в предмет охраны объекта культурного наследия.

В квартире № 36 раскрытие существующего дверного проема выполнено путем удаления поздней зашивки из ГКЛ без вмешательства в кирпичную кладку капитальной стены. В квартире № 37 позднее кирпичное заполнение демонтировано в границах ранее существовавшего дверного проема, наличие и местоположение которого подтверждены материалами натурных исследований и фотофиксации. Кирпичная кладка капитальных стен за пределами существующих проемов не затронута.

Указанные работы носят локальный характер, не повлекли изменения конструктивной системы здания и его объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен. Выполненные работы учтены в составе рассматриваемой проектной документации, которой предусмотрены

мероприятия по приведению фактического состояния помещений в соответствие с требованиями законодательства об охране объектов культурного наследия.

Предмет охраны в части: «Конструктивная система: наружные и внутренние кирпичные капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); исторические отметки междуэтажных перекрытий» – не нарушается. Предмет охраны в части: «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен» – не нарушается.

Таким образом, выполненные самовольные работы не нарушают предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», утвержденный распоряжением КГИОП от 20.11.2020 № 417-р. Описание проектных решений и их анализ с точки зрения сохранности предмета охраны приведены в разделе 12 настоящего Акта.

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы производство работ в квартирах № 36, № 37 и помещении 5-Н приостановлено. Возобновление работ допускается после согласования проектной документации и получения разрешения КГИОП на проведение работ при условии их выполнения в строгом соответствии с согласованной проектной документацией и требованиями законодательства об охране объектов культурного наследия.

При подаче проектной документации и Акта ГИКЭ в КГИОП 29.04.2026 (рег. № 01-27-432/26-0-0) вследствие технической ошибки вместо актуальной редакции Акта, подписанной 22.04.2026, была представлена его ранее подготовленная редакция. После получения отказа КГИОП проведение экспертизы было возобновлено в период с 01.08.2026 по 21.08.2026. Настоящая редакция Акта подготовлена с учетом изменений, внесенных в проектную документацию.

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

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

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

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

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 01-21-2418/25-0-1 от 26.09.2025 г. *(Приложение №5)*.

В ходе проведения натурных исследований выполнены визуальное обследование и фотофиксация общих видов объекта культурного наследия в границах проектирования. Фотографические изображения дают представление о современном облике объекта культурного наследия на момент заключения договора на проведение экспертизы. Фотофиксация выполнена экспертом Лавриновским М.С. *(Приложение №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 №11* 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, Гороховая улица, дом 26, литера А является объектом культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» согласно закону Санкт-Петербурга от 21.07.1997 № 141-47 «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» *(Приложение №1)*.

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

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 24 августа 2016 г. № 38495-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» объект культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Регистрационный номер объекта – 781610425750005 *(Приложение №1)*.

План границ и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» утвержден распоряжением КГИОП № 755-рп от 05.06.2024 «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» *(Приложение №2)*.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» утвержден распоряжением КГИОП от 20.11.2020 № 417-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» *(Приложение №3)*.

Согласно предмету охраны, охраняемые элементы декоративно-художественной отделки интерьеров в квартирах 36, 37 и помещении 5-Н отсутствуют.

В соответствии с письмом №01-43-16036/24-0-1 от 11.07.2024 КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире 36 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

В соответствии с письмом №01-46-2122/25-0-1 от 26.08.2025 КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире 37 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

Технический паспорт на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, кв 36 составлен ООО НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» от 18.06.2024 *(Приложение №8)*.

Технический паспорт на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, кв 37 составлен ООО НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» от 08.08.2025 *(Приложение №8)*.

10.1. Собственник или пользователь объекта

В соответствии со сведениями из ЕГРН от 28.01.2026 *(Приложение №7)* помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, помещение 5-Н с кадастровым номером 78:31:0001144:870 находится в собственности физического лица.

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

В соответствии со сведениями из ЕГРН от 28.01.2026 *(Приложение №7)* квартира по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, квартира 36 с кадастровым номером 78:31:0001144:484 находится в общей долевой собственности.

В соответствии со сведениями из ЕГРН от 28.01.2026 *(Приложение №7)* квартира по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, квартира 37 с кадастровым номером 78:31:0001144:485 находится в общей долевой собственности.

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

Впервые застройка исследуемого участка показана на «Плане Трускота - Махаева» 1753 г. К этому времени два небольших дома располагались вдоль северной границы: один находился на углу Средней Перспективы (ныне – Гороховая улица) и Глухой речки (впоследствии – Екатерининский канал; ныне – канал Грибоедова), другой – вдоль межевой линии с соседним участком.

В 1756 г. Чертков продал двор купцу Никифору Кабацкому. Свидетельств того, каким был дом, купленный Кабацким, не сохранилось. Вероятно, он был уничтожен в результате пожара – в купчей на соседний двор (№ 28) 1761 г. сообщается о «погорелых дворах» как слева, так и справа.

На «Аксонометрическом плане Санкт-Петербурга 1765 – 1773 гг.» (План П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостова и др.)4 на участке показано каменное трехэтажное здание, обращенное лицевым фасадом к Екатерининскому каналу; фасад в пять осей выходил на Гороховую улицу. Фасад, выходящий на набережную, прорезан арочным проездом. Окна декорированы барочными наличниками; в уровне 1-го этажа – наличники с замковыми камнями. В уровне 2-го этажа – окна прямоугольной конфигурации. В уровне 1-го – 2-го этажей показано горизонтальное членение лицевых фасадов в виде междуэтажной тяги. Над венчающим карнизом – парапетное ограждение, состоящее из тумб, балясин, поручней и вазонов.

Крыша – двускатная с фронтоном в центральной части лицевого фасада. Корпус, расположенный по Гороховой улице, - каменный двухэтажный в 10 осей. Оформление окон аналогично главному зданию. Корпуса соединены оградой с двумя калитками и воротами по центру. На участке также расположены два дворовых флигеля.

В 1780-х годах дом принадлежал титулярному советнику Ивану Естифееву-Ершову, впоследствии – его сыновьям Василию и Спиридону. В 1790-х гг. новым владельцем становится купец Дмитрий Семенович

Калмыков. Впоследствии дом унаследовали жена Калмыкова и дочери – жена коллежского асессора Татьяна Матвеева и Александра Яковлева, жена титулярного советника.

На плане 1806 г. показано, что два отдельных корпуса по набережной Екатерининского канала и Гороховой улице были соединены в один. Корпус на Гороховой улице был надстроен 3-м этажом. Во дворе также располагались две одноэтажные пристройки – каменная и деревянная. С 1834 г. строительная история дома прослеживается более подробно по материалам, хранящимся в фондах Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб). К этому времени участок продолжал числиться за А. Яковлевой[2].

В 1838 г. домом владел титулярный советник Алексей Котомин. При нем по проекту архитектора Министерства иностранных дел А.М. Камуцци корпус по набережной был надстроен 4-м этажом. По центральной оси фасада сооружен ризалит на шесть осей с аттиком и фронтоном на две центральные оси4. В это же время был выстроен дворовый флигель. Сын титулярного советника А. Котомина в 1856 г. заложил дом в Заемном банке на 15 лет, однако выплатить долг не смог. В этот период в доме снимали помещения шесть портных, маклер и кондитер. Четыре квартиры занимал трактир Трифонова; были также лавки – колбасная, фруктовая, зеленная и «курятная».

Новым владельцем дома в 1872 г. становится действительный статский советник Петр Степанович Митусов. В этом же году по проекту архитектора Ф.Ф. Рудольфа из оконного проема по 14-й оси (рассмотрение состояния фасада в уровне 1-го этажа приводится с обозначением по осям верхних этажей) в корпусе на Гороховой улице был сделан дверной.

В 1880 – 1890-х гг. дом принадлежал архитектору Матвею Юрьевичу Левестаму. В 1881 г. дворовый флигель был надстроен, а в 1899 г. высота каменного одноэтажного на подвале надворного флигеля была увеличена, также был пробит дверной проем с устройством металлической лестницы с навесом.

После смерти М.Ю. Левестама дом унаследовала его дочь Мария Матвеевна Граббе. В 1903 г. и дважды в 1907 г. в доме были пожары, причинившие незначительный урон архитектурному облику здания. В 1907 г. находившиеся во дворе деревянные сарай были сломаны8, а также сделана двухэтажная пристройка к дворовому корпусу. Здание было национализировано в 1918 г. и превращено в жилой многоквартирный дом с разнообразным составом жильцов.

---

[2] ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834-1907.

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

В 1953–1954 гг. выполнен реставрационный ремонт фасадов с воссозданием утраченных лепных деталей; в 1954–1956 гг. был проведен капитальный ремонт с внутренней перепланировкой и сменой части перекрытий.

10.3. Описание объекта, современное состояние

Объект культурного наследия занимает угловой участок прямоугольной формы и состоит из главного Г-образного в плане здания, выходящего лицевым фасадом на набережную канала Грибоедова, и примыкающих дворовых флигелей. Главное здание – четырехэтажное, кирпичное, с чердаком и цоколем из известняковой плиты.

Центральная часть лицевого фасада в шесть осей выделена небольшой раскреповкой. Фасад обработан по 2-му и 3-му этажам пилястрами, поддерживающими профилированный карниз с дентикулами. 4-й этаж декорирован филенчатыми лопатками.

1-й этаж занижен; проемы не имеют архитектурной обработки. Окна 2-го этажа обрамлены барочными наличниками и сандриками: разорванными, лучковыми – в средней части, лучковыми – на углах и треугольными – в остальных частях. Под сандриками средней части фасада расположены лепные картуши, украшенные мужскими масками, под остальными – трехклинчатые замковые камни. Окна 3-го этажа обработаны широкими профилированными наличниками, изогнутыми сандриками с лепным изображением раковины и растительного узора. Окна 4-го этажа обрамлены гладкими широкими наличниками, волютообразными сандриками; снизу, в раскрепованной части фасада – декоративной баллюстрадой.

Над профилированным карнизом на лицевом фасаде устроен аттиковый этаж.

Боковой фасад здания, выходящий на Гороховую улицу, решен аналогично, но с меньшим количеством лепных деталей в оформлении окон. Фасад фланкирован угловыми пилястрами, поддерживающими карниз с дентикулами.

Материал и характер отделки дворовых фасадов – гладкая окрашенная штукатурка.

Дворовые фасады решены с использованием элементов декоративной композиции, в том числе пилястр в простенках оконных проемов и оформления оконных проемов барочными наличниками, лучковыми и треугольными сандриками, трехчастными замковыми камнями.

Проход во внутренний двор осуществляется через встроенный арочный проезд с Гороховой улицы.

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

По конструктивной схеме объект относится к зданиям с несущими продольными и поперечными наружными и внутренними стенами.

Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой поперечных и продольных несущих стен, лестничных клеток, служащих диафрагмами жесткости и горизонтальными дисками перекрытий.

Наружные несущие стены здания выполнены из красного глиняного, полнотелого кирпича пластического прессования на известково-песчаном растворе.

Внутренние несущие стены – из красного глиняного, полнотелого кирпича пластического прессования на известково-песчаном растворе.

Интерьер помещения 5-Н, квартир 36 и 37:

Помещения расположены на цокольном и 2 этаже здания. Конструкции перекрытий выполнена в виде кирпичных коробовых сводов, в виде металлических балок двутаврового с железобетонным заполнением, а также в виде деревянных балок с вырезанными черепками с деревянным межбалочным заполнением. Входы в помещения осуществляются через лестничную клетку. Входные двери глухие металлические. Отделка стен отсутствует, частично зашиты ГКЛ, отделка полов отсутствует, потолки частично зашиты ГКЛ, частично отделка отсутствует. Оконные и дверные проемы усилены металлическими конструкциями. В некоторых помещениях стены оштукатурены, отделаны плиткой, покрытие полов – плитка. Перегородки в квартирах отсутствуют, в помещении 5-Н – ГКЛ на металлическом профиле. Внутренние дверные заполнения отсутствуют. Оконные проемы выходят на лицевые фасад и дворовые фасады. Оконные заполнения металлопластиковые коричневого и серого цвета в квартире 37 и помещении 5-Н, деревянные коричневого и серого цвета – в квартире 36. В помещении 5-Н имеется лестница по металлическим косоурам с монолитными железобетонными ступенями с отделкой керамической плиткой с насечками противоскольжения. Лестница выполнена по ранее согласованному КГИОП проекту, разработанному ООО «НЕД-СПб». Также для сообщения между разноуровневыми помещениями в помещении 5-Н выполнены ступени из кирпича и пандус. В помещении и квартирах архитектурно-художественные элементы интерьеров, представляющие историко-культурную ценность, отсутствуют *(Приложение № 3, № 12)*.

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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, в границах помещения 5-Н, квартир 36, 37. *(Приложение №4);*
2. Копии договоров с экспертами *(Приложение №9);*
3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии *(Приложение №10);*
4. Материалы исторической иконографии *(Приложение №11).*

11.2. Нормативная документация

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (в действующей редакции).
3. Федеральный закон от 07.06.2025 № 142-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (вступил в силу с 01.03.2026 г.), (в действующей редакции).
4. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).
5. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).
6. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).
7. ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

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

1. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А. Котомину, П. С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М. Граббе по Гороховой ул., 26

и наб. Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834-1907.

Библиография:

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник /Под общ. ред. Б.М. Кирикова. – СПб., 1996.

2. Лисовский, В.Г. Архитектура Петербурга. Три века истории / В.Г. Лисовский. - СПб.: Славия, 2004. 416 с.

3. Пилявский, В.И. Архитектура Ленинграда / В.И.Пилявский. - М., Л.: Гос. изд. лит. по стр-ву и арх-ре, 1953. – 339 с.: ил.

4. Пунин, А.Л. Архитектура Петербурга середины и второй половины XIX века. Т.II. СПб.: Крига. 2014.

Электронные ресурсы:

1. http://www.retromap.ru/
2. http://www.pastvu.com/
3. http://www.citywalls.ru/

12. Обоснования вывода экспертизы

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., с целью приспособления для современного устройства в части перепланировки и переустройства помещения 5-Н, квартир 36, 37.

ООО «СтройЭлитПроект» имеет Лицензию № МКРФ 00509, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 15.02.2013 г.

Проект выполнен на основании Задания КГИОП № 01-21-2418/25-0-1 от 26.09.2025 г. (Приспособление помещений кв.36, кв.37, пом.5-Н в объекте культурного наследия для современного использования (перепланировка, переустройство), в составе:

Раздел 1. *Предварительные работы,* в составе:

Том 1. *Исходно-разрешительная документация (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ИРД);*

Том содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: правоустанавливающую документацию, документы технического учёта,

копию задания КГИОП, копию решения органа государственной власти об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, копию решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, копию паспорта объекта культурного наследия, копию приказа органа государственной власти о регистрации объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, копии актов первичного обследования технического состояния дымоходов и вентканалов от газовых приборов, справки КГИОП о наличии либо отсутствии элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров, сведения о согласовании КГИОП ранее разработанной проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, и другая исходно-разрешительная документация, необходимая для проектирования.

В томе также 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 22.10.2025 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

По проекту от ООО «НЕД-СПб» от 2017 года «Проект приспособления для современного использования кв. 8, 9 с объединением с пом. 5-Н в части перепланировки и переустройства под офис по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д.26, лит.А (для подготовки распоряжения о переводе в нежилой фонд)» были выполнены следующие работы:

– объединение помещений квартир 8 и 9 по оси «7» м/о «Б-В» и присоединение к пом. 5-Н путём устройства лестницы м/о «6-7» и «Б-В» для перевода жилых помещений в нежилой фонд, также предусмотрена незначительная перепланировка помещений, согласно заданию заказчика.

Самовольно в нежилом помещении 5-Н выполнены следующие виды работ:

– устроены встроенные шкафы на части площади пом.31 (нумерация помещений согласно данным выписки из ЕГРН) из листов ГКЛ по металлическому каркасу;

– устроен встроенный шкаф на части площади пом.25 (нумерация помещений согласно данным выписки из ЕГРН) из листов ГКЛ по металлическому каркасу;

– демонтированы сантехнические приборы в пом. 4, 7 (нумерация

помещений согласно данным выписки из ЕГРН).

Самовольно в квартире 36 выполнены следующие виды работ:

– полный демонтаж перегородок;

– раскрыт существующий дверной проем по оси «2» в осях «А-Б» за счет демонтажа зашивки из ГКЛ;

– демонтированы сантехнические приборы в пом. 2, 3, (нумерация помещений согласно данным выписки из ЕГРН);

– отключено газовое оборудование в пом. 3 (нумерация помещений согласно данным выписки из ЕГРН).

Самовольно в квартире 37 выполнены следующие виды работ:

– полный демонтаж перегородок;

– раскрыт существующий дверной проем по оси «2» в осях «Д-Е» за счет демонтажа поздней кирпичной закладки;

– демонтированы сантехнические приборы в пом. 5, 6, (нумерация помещений согласно данным выписки из ЕГРН);

– отключено газовое оборудование в пом. 5 (нумерация помещений согласно данным выписки из ЕГРН).

Приспособление помещений кв.36, кв.37, пом.5-Н для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) предусматривает следующие проектируемые виды работ:

– монтаж новых перегородок (из листов ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу с прокладкой минеральной ватой) с последующей чистовой отделкой;

– раскрытие (демонтаж поздней кирпичной кладки) существующего проема ПР-1 с усилением в несущей кирпичной стене по оси «2» в осях «А-Б» размерами 1000 х 2370 (h) мм;

– раскрытие (демонтаж поздней кирпичной кладки) существующего проема ПР-2 с сохранением габаритов и усилением в несущей кирпичной стене по оси "3" в осях "А-Б" размерами 1430 х 2355/2615 (h) мм с устройством ступеней в толщине стены;

– раскрытие (демонтаж кирпичной закладки) части существующего проема ПР-3 с усилением в несущей кирпичной стене по оси "Г" в осях "1-2" размерами 1000 х 2370 (h) мм;

– раскрытие (демонтаж поздней кирпичной кладки) существующего проема ПР-1 с усилением в несущей кирпичной стене по оси «2» в осях «А-Б» размерами 1000х2370 (h) мм;

– установку новых внутренних заполнений дверных проёмов в соответствии с предложенной перепланировкой;

– замену существующих оконных заполнений в кв.36, кв.37 на ПВХ стеклопакеты.

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

Оконные заполнения проектируются в соответствии с требованиями ПО №417-р от 20.11.2020 в части единообразного цветового решения, конфигурации, рисунка расстекловки и глубины откосов;

– зашивку существующего дверного проёма в несущей стене в кв.37 листами ГКЛ с последующим устройством ниши;

– закладку существующих входных дверных проёмов в несущих стенах в кв.36, кв.37 кирпичом с последующим устройством ниш со стороны помещений. Дверные блоки со стороны парадной не затрагиваются;

– переоборудование инженерных сетей в виде электрических кабелей и прокладки трубопроводов;

– установка новых сантехнических приборов в соответствии с предложенной перепланировкой;

– установка электроустановочных изделий, светильников и ламп;

– устройство подвесных потолков;

– чистовая отделка стен, потолков и полов.

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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г.

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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., 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.

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

Том 2. *Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ИИ);*

В томе представлены краткая историческая справка и иконографические материалы, отражающие основные этапы строительства и изменения архитектурного облика объекта культурного наследия. Приведенные сведения подтверждены архивными и музейными источниками и являются достаточными для обоснования принятых проектных решений.

В рамках историко-архивных и библиографических исследований изучены материалы ЦГА СПб, ЦГИА СПб, ЦГАИПД СПб, ЦГАНТД СПб, ЦГАЛИ СПб, ЦГАФФД СПб и ЦГАЛС СПб.

Основным архивным источником является дело ЦГИА СПб: ф. 513, оп. 102, д. 9672 «Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А. Котомину, П.С. Митусову, М.Ю. Левестаму, М.М. Граббе по Гороховой ул., 26 и наб. Екатерининского кан., 40». В составе дела представлены планы, разрезы и чертежи лицевых фасадов здания. Рисунок расстекловки оконных заполнений на архивных чертежах не показан.

В томе также представлены исторические фотографии из собраний ГМИ СПб (инв. № II-А-601 ф) и ГНИМА имени А.В. Щусева (НФ-ОФ-1219/2602, НФ-ОФ-1219/2600, ОФ-1469/2201), а также материалы портала https://pastvu.com. Исторические фотографии отражают архитектурное решение лицевых фасадов и заполнений оконных проемов. Историческая фотофиксация дворовых фасадов с оконными заполнениями не выявлена.

Рассмотренные исторические изображения в совокупности с результатами натурных обмеров и сведениями о сохранившихся деревянных оконных заполнениях приняты в качестве обоснования проектных решений по конфигурации, цветовому решению и рисунку расстекловки окон. Существующие оконные заполнения помещения 5-Н, установленные по ранее согласованной проектной документации, сохраняются. В квартирах № 36 и № 37 предусмотрена замена существующих оконных заполнений с сохранением исторической конфигурации, рисунка расстекловки и глубины откосов. Цвет оконных заполнений со стороны лицевых фасадов принимается серым, со стороны дворовых фасадов – коричневым (RAL 8017).

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

Том 3. *Историко-архитектурные и натурные исследования (обмерные чертежи)» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ОЧ);*

В томе представлены обмерный план фактической планировки помещения 5-Н и квартир № 36, № 37, обмерные чертежи существующих деревянных и ПВХ оконных заполнений, а также узлы крепления оконных блоков.

В состав тома включены материалы фотофиксации квартир № 36 и № 37 до начала строительно-монтажных работ по состоянию на июль 2025 года, фиксирующие состояние внутренних помещений, существующих и ранее заложенных дверных проемов. Также представлена фотофиксация объекта до начала производства работ по состоянию на октябрь 2025 года, включающая интерьеры помещения 5-Н и квартир № 36, № 37, лицевые и дворовые фасады здания, а также соответствующие схемы фотофиксации.

Материалы натурных исследований в достаточной мере отражают фактическое состояние помещений в границах проектирования и могут быть приняты в качестве исходных данных для разработки проектных решений.

Том 4*. Техническое заключение по результатам обследования кв. 36, кв. 37, пом. 5-Н (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ТЗ);*

В томе представлены результаты визуально-инструментального обследования строительных конструкций квартир № 36, № 37 и нежилого помещения 5-Н, выполненного в августе 2025 года. Приведены исходные данные и методика обследования, общая характеристика объекта, описание конструктивных элементов, результаты обследования, выводы и рекомендации, сведения о примененных приборах и инструментах, ведомость дефектов и повреждений, поверочные расчеты и графические материалы.

В границах проектирования обследованы фундаменты по внешним признакам, наружные и внутренние стены, перемычки, перегородки, перекрытия, оконные и дверные заполнения, полы, лестницы и инженерные сети.

По результатам визуально-инструментального обследования несущие конструкции квартир № 36, № 37 и помещения 5-Н отнесены к работоспособной категории технического состояния. Поверочными расчетами подтверждено соответствие обследованных конструкций перекрытий требованиям прочности и жесткости.

Подтверждена техническая возможность приспособления квартир № 36, № 37 и помещения 5-Н для современного использования с их перепланировкой, переустройством и объединением. Устройство предусмотренных проектом проемов в несущих кирпичных стенах и раскрытие ранее заложенного дверного проема технически возможны при

условии выполнения предусмотренных проектом конструкций усиления и страховочных мероприятий.

В томе приведены рекомендации по выполнению ремонтно-восстановительных и компенсирующих мероприятий, необходимых для дальнейшей безопасной эксплуатации объекта. Подробные сведения о техническом состоянии обследованных конструктивных элементов приведены в рассматриваемом томе.

Раздел 3. *Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом.5-Н в объекте культурного наследия регионального для современного использования (перепланировка, переустройство),* в составе:

Том 5. *Архитектурные решения (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-АР);*

В томе представлены архитектурно-планировочные решения по приспособлению квартир № 36, № 37 и помещения 5-Н для современного использования, характеристика существующего состояния помещений, обоснование принятых проектных решений, сведения о конструктивных элементах, внутренней отделке, оконных и дверных заполнениях, инженерном обеспечении, противопожарных мероприятиях, обеспечении доступности для маломобильных групп населения и организации производства работ.

Графическая часть включает обмерный план по сведениям ЕГРН, план фактической планировки, план перепланировки и переустройства, ведомости отделки помещений, экспликации полов, узлы устройства перегородок и обшивок из ГКЛ и ГКЛВ, обмерные чертежи существующих оконных заполнений, схемы их расстекловки, узлы крепления и схемы проектируемых оконных заполнений. На планах показаны ранее заложенные дверные проемы и границы раскрытия их позднего заполнения.

Проектом предусмотрено объединение квартир № 36, № 37 и помещения 5-Н с перепланировкой и переустройством под косметологическую клинику общей площадью 596,8 кв. м. Перепланировка выполняется в габаритах существующих капитальных стен и не предусматривает изменения решений генерального плана.

Проектом предусмотрены следующие работы:

- возведение новых перегородок и обшивок из листов ГКЛ и ГКЛВ по металлическому каркасу с заполнением плитами из каменной ваты и последующей чистовой отделкой. Крепление новых конструкций к существующим основаниям предусматривается через уплотнительную ленту без передачи вибрационных воздействий на капитальные конструкции. Предмет охраны в части: «Конструктивная система: наружные и внутренние кирпичные капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); исторические отметки междуэтажных перекрытий» – не нарушается. Предмет

охраны в части: «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен» – не нарушается;

– раскрытие предусмотренных проектом ранее заложенных дверных проемов во внутренних капитальных кирпичных стенах путем демонтажа позднего заполнения с последующим выполнением конструкций усиления. Местоположение ранее заложенных проемов подтверждено материалами историко-архитектурных натурных исследований и фотофиксацией, выполненной до начала строительно-монтажных работ. Конфигурация, габариты и конструктивные решения по усилению проемов приведены в графической части разделов АР и КР. Проектными решениями предусматривается удаление позднего заполнения в границах ранее существовавших проемов. Кирпичная кладка капитальных стен за пределами проемов сохраняется. Предмет охраны в части: «Конструктивная система: наружные и внутренние кирпичные капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); исторические отметки междуэтажных перекрытий» – не нарушается. Предмет охраны в части: «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен» – не нарушается;

– зашивка существующего дверного проема листами ГКЛ с последующим устройством ниши;

– закладка существующих входных дверных проемов кирпичной кладкой с устройством ниш со стороны помещений. Существующие дверные блоки со стороны парадной сохраняются;

– установка новых внутренних заполнений дверных проемов в соответствии с принятой перепланировкой. Существующий входной дверной проем и металлическая двустворчатая дверь помещения 5-Н со стороны лицевого фасада по Гороховой улице сохраняются. Указанное дверное заполнение не включено в предмет охраны объекта культурного наследия.

Предмет охраны в части: «Конструктивная система: наружные и внутренние кирпичные капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); исторические отметки междуэтажных перекрытий» – не нарушается. Предмет охраны в части: «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен» – не нарушается. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение: исторические оконные и дверные проемы лицевых фасадов – местоположение, конфигурация (прямоугольные, полуциркульное – в центральной оси аттикового этажа), габариты (верхняя отметка высоты и габариты ширины – для оконных проемов цокольного этажа)» – не нарушается;

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

– замена существующих оконных заполнений в квартирах № 36 и № 37 на новые оконные блоки из ПВХ-профилей с заменой подоконных досок и отделкой откосов. Существующие оконные заполнения помещения 5-Н, установленные по ранее согласованной проектной документации, сохраняются. Проектируемые оконные заполнения выполняются с сохранением исторической конфигурации, рисунка расстекловки и глубины откосов. Цвет оконных заполнений со стороны лицевых фасадов принимается серым, со стороны дворовых фасадов – коричневым (RAL 8017). Цветовое решение откосов уточняется по результатам стратиграфических исследований отделочных слоев. Схемы расстекловки приняты с учетом исторической фотофиксации, результатов натурных обмеров и сохранившихся деревянных оконных заполнений. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение: исторические оконные и дверные проемы лицевых фасадов – местоположение, конфигурация (прямоугольные, полуциркульное – в центральной оси аттикового этажа), габариты (верхняя отметка высоты и габариты ширины – для оконных проемов цокольного этажа); историческое заполнение оконных проемов – рисунок расстекловки для оконных проемов в уровне 1-3-го этажей, цвет (серый)» – не нарушается. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение: дворовые фасады: оконные проемы и дверные проемы, ведущие на исторические лестницы – местоположение, конфигурация, габариты (отметки высоты и габариты ширины – для оконных проемов в уровне 1-го этажа); историческое заполнение оконных проемов – рисунок расстекловки, цвет» – не нарушается;

– переоборудование внутренних инженерных сетей с прокладкой электрических кабелей и трубопроводов, установкой сантехнических приборов, электроустановочных изделий, светильников и ламп. Предмет охраны – не нарушается.

– устройство новых напольных покрытий. В санузлах, санузлах персонала, санузле для посетителей и хозяйственном блоке предусматривается устройство гидроизоляции и выравнивающего слоя пола с последующей отделкой керамической плиткой;

– устройство противопожарных подвесных потолков;

– выполнение чистовой отделки стен, потолков и полов.

Предмет охраны в части: «Конструктивная система: наружные и внутренние кирпичные капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); исторические отметки междуэтажных перекрытий» – не нарушается. Предмет охраны в части: «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен» – не нарушается.

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

Проектом также предусмотрены противопожарные мероприятия, устройство системы автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, а также мероприятия по обеспечению доступности помещений для маломобильных групп населения. Указанные мероприятия не предусматривают изменения элементов и характеристик, включенных в предмет охраны объекта культурного наследия.

В составе тома зафиксированы следующие самовольные работы, выполненные до начала разработки проектной документации:

– в помещении 5-Н устроены встроенные шкафы из листов ГКЛ по металлическому каркасу и демонтированы сантехнические приборы;

– в квартире № 36 полностью демонтированы внутриквартирные ненесущие перегородки, раскрыт существующий дверной проем путем демонтажа позднего заполнения, демонтированы сантехнические приборы и отключено газовое оборудование;

– в квартире № 37 полностью демонтированы внутриквартирные ненесущие перегородки, раскрыт существующий дверной проем путем демонтажа позднего заполнения, демонтированы сантехнические приборы и отключено газовое оборудование.

Раскрытие дверных проемов выполнено в границах ранее существовавших проемов, наличие и местоположение которых подтверждены материалами натурных исследований и фотофиксации. Демонтировано позднее заполнение проемов; кирпичная кладка капитальных стен за их пределами не затронута. Выполненные самовольные работы учтены в составе рассматриваемой проектной документации. Их анализ с точки зрения влияния на предмет охраны объекта культурного наследия приведен в разделе 8 настоящего Акта.

Выполненные и предусмотренные проектом работы не нарушают предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», утвержденный распоряжением КГИОП от 20.11.2020 № 417-р.

Том 6. *Конструктивные решения (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-КР);*

В томе представлены конструктивные решения по усилению проемов и простенков во внутренних несущих кирпичных стенах. Графическая часть включает схему расположения усиливаемых проемов и простенков, в том числе ранее заложенных исторических дверных проемов и зон их раскрытия, схемы усиления, спецификации металлопроката, поверочные расчеты металлических конструкций и указания по производству работ.

Проектом предусмотрено раскрытие ранее заложенных дверных проемов путем демонтажа позднего заполнения с последующим устройством

металлических конструкций усиления. Конфигурация и габариты раскрываемых участков, а также конструктивные решения по усилению проемов приведены в графической части раздела.

Усиление предусматривается металлическими перемычками и обоймами из швеллеров, уголков и соединительных пластин, объединенных сварными и болтовыми соединениями. Отдельные элементы усиления закрепляются в кирпичной кладке шпильками на химических анкерах.

Последовательность производства работ включает подготовку металлоконструкций, установку страховочных стоек под перекрытиями и в проемах несущих стен, устройство отверстий под шпильки, частичный демонтаж кладки для установки перемычек, монтаж швеллеров и элементов металлических обойм, инъектирование зазоров между металлическими элементами и кирпичной кладкой, а также оштукатуривание конструкций цементным раствором по металлической сетке. В случае обнаружения ослабленной кирпичной кладки предусматривается выполнение ее инъектирования.

Проектными решениями предусматривается удаление позднего заполнения в границах ранее существовавших проемов. Кирпичная кладка капитальных стен за пределами раскрываемых участков сохраняется. Местоположение ранее заложенных проемов подтверждено материалами историко-архитектурных натурных исследований и фотофиксацией, выполненной до начала строительно-монтажных работ.

Для металлических конструкций усиления выполнены поверочные расчеты по прочности и деформативности. По результатам расчетов принятые сечения металлических элементов удовлетворяют предъявляемым требованиям.

Проектом предусмотрена защита металлических конструкций от коррозии и огневого воздействия. Производство работ должно осуществляться в соответствии с проектом производства работ, разработанным специализированной организацией. Все проектные размеры подлежат уточнению и проверке по месту до начала производства работ.

Несущие конструкции перекрытий проектными решениями не затрагиваются. Схема раскрытия одного из ранее заложенных проемов учитывает существующий перепад отметок пола и предусмотренное проектом устройство ступеней без изменения исторических отметок междуэтажных перекрытий. Предмет охраны в части: «Конструктивная система: наружные и внутренние кирпичные капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); исторические отметки междуэтажных перекрытий» – не нарушается. Предмет охраны в части: «Объемно-планировочное решение: историческое

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

***Том 7**. Технологические решения (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ТХ);*

В томе представлены план помещений с расстановкой технологического оборудования, экспликация помещений и спецификация оборудования.

Функциональное назначение приспосабливаемых помещений – косметологическая клиника.

Принятые технологические решения соответствуют функциональному назначению помещений и требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных действующих норм и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Принятые технологические решения не предусматривают воздействия на предмет охраны объекта культурного наследия.

***Том 8.** Водоснабжение и канализация (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ВК);*

В томе представлены проектные решения по устройству внутренних систем холодного и горячего водоснабжения и бытовой канализации.

Холодное водоснабжение предусматривается от существующих стояков с установкой фильтров и приборов учета воды. Горячее водоснабжение предусматривается от электрических водонагревателей.

Разводящие сети прокладываются вдоль стен, по полу и под потолком с подключением к проектируемым сантехническим приборам. Для устройства трубопроводов хозяйственно-питьевого водоснабжения применяются полипропиленовые трубы. Прокладка трубопроводов предусматривается с уклоном в сторону стояков.

На трубопроводах холодного и горячего водоснабжения предусматривается установка запорной арматуры на ответвлениях к санитарно-техническим приборам и у оснований стояков, а также спускных устройств для опорожнения магистралей.

Бытовая канализация присоединяется к существующей системе здания. В помещении 5-Н предусматриваются самотечная и напорная системы бытовой канализации из пластиковых труб. Прокладка трубопроводов выполняется открыто — по полу, вдоль стен и под потолком, а также скрыто – в санитарно-технических коробах и конструкции пола.

Места прохода стояков через перекрытия заделываются цементным раствором на всю толщину перекрытия. Вентиляция бытовой канализации обеспечивается через канализационные стояки, вытяжная часть которых выводится выше кровли.

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

Том 9. *Отопление, вентиляция и кондиционирование (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ОВиК);*

В томе представлены решения по отоплению, приточно-вытяжной вентиляции и кондиционированию помещений, схемы размещения оборудования, а также фрагмент дворового фасада с обозначением мест размещения вентиляционной решетки и внешних блоков системы кондиционирования.

Отопление помещений предусматривается от существующей системы центрального отопления здания без увеличения ее существующей мощности.

В помещениях санузлов предусматривается общеобменная вентиляция с естественным побуждением и присоединением к существующим вентиляционным каналам непосредственно либо посредством перекидных воздуховодов. Приток воздуха обеспечивается через регулируемые оконные фрамуги.

Вентиляция помещений косметологической клиники обеспечивается существующей и частично проектируемой приточно-вытяжной системой с механическим побуждением, фильтрацией и подогревом приточного воздуха в холодный период года. Система вентиляции клиники является обособленной от общедомовой системы.

Для снижения уровня шума и вибрации предусматриваются гибкие виброизолирующие вставки, виброизолирующие подвески, звукоизоляция оборудования, шумоглушители и изоляция мест прохода воздуховодов через строительные конструкции.

Существующая система механической приточно-вытяжной вентиляции присоединяется к существующим воздуховодам, расположенным со стороны дворового фасада. Забор воздуха для проектируемой приточной системы предусматривается через вентиляционную решетку, устанавливаемую во фрамуге оконного заполнения дворового фасада. Цветовое решение вентиляционной решетки принимается идентичным цветовому решению оконного заполнения.

Кондиционирование части помещений обеспечивается существующей системой, выполненной по ранее согласованной проектной документации ООО «НЕД-СПб». В административной зоне предусматривается устройство системы кондиционирования с размещением внешних блоков на кровле.

Том 10. *Электроснабжение (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ЭО).*

В томе представлены решения по электроснабжению помещений, устройству электроосвещения и розеточной сети, размещению распределительных устройств, защитному заземлению и системе уравнивания потенциалов.

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

Все нагрузки проектируемого объекта относятся к III категории надежности электроснабжения. Расчет электрических нагрузок осветительной и розеточной сети выполнен в соответствии с СП 256.1325800.2016.

Электроснабжение предусматривается от существующей ПС-36 «Бородинская» по существующей трассе с подключением к вводно-распределительному устройству. В помещении 5-Н предусматривается установка распределительных щитов с аппаратами учета, отключения и защиты электрических сетей.

Нормируемая освещенность, количество и места установки светильников определены проектом электроосвещения. Групповые электрические сети выполняются сменяемыми кабелями с медными жилами. Проектом также предусматриваются защитное заземление, система уравнивания потенциалов и установка автоматических выключателей.

Проектные решения направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 20.11.2020 № 417-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» *(Приложение №3)*.

Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., утверждённого распоряжением КГИОП от 20.11.2020 № 417-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» *(Приложение №3)* показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых

проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п.12 настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 42, 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «ремонту памятника» и «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определённый распоряжением КГИОП от 20.11.2020 № 417-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» *(Приложение №3)*.

3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А.

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП № 01-21-2418/25-0-1 от 26.09.2025 г. (Приспособление помещений кв.36, кв.37, пом.5-Н в объекте культурного наследия для современного использования (перепланировка, переустройство)) *(Приложение №5).*

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

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

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

проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте

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

культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» 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 объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения; копия решения органа государственной власти о регистрации объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

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

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

Приложение № 4. Материалы фотофиксации;

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

Приложение № 6. Копия паспорта объекта культурного наследия;

Приложение № 7. Правоустанавливающие документы: копии сведений из ЕГРН, копия доверенности;

Приложение № 8. Копии технических паспортов 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 № 9. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

Приложение № 11. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры,

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

градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

Приложение № 12. Иная документация.

15. Дата оформления заключения экспертизы

«21» августа 2026 г.

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)

Председатель экспертной комиссии:

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

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

Эксперт – член экспертной комиссии:

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

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

Приложение № 1 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копия решения органа государственной власти об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения; копия решения органа государственной власти о регистрации объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ОБ ОБЪЯВЛЕНИИ ОХРАНЯЕМЫМИ ПАМЯТНИКАМИ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

(с изменениями на 23 июля 1999 года)

Информация об изменяющих документах

Документ с изменениями, внесенными:

Законом Санкт-Петербурга от 23 июля 1999 года N 174-27 (Вестник администрации Санкт-Петербурга, N 8, 27.08.1999).

Принят
Законодательным Собранием
Санкт-Петербурга
2 июля 1997 года

СТАТЬЯ 1

Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры и включить в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры местного значения памятники градостроительства и архитектуры согласно приложению 1.

СТАТЬЯ 2

Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры и включить в Государственный список недвижимых памятников истории местного значения памятники истории согласно приложению 2.

СТАТЬЯ 3

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор Санкт-Петербурга
В.А.Яковлев

Санкт-Петербург
21 июля 1997 года
N 141-47

Приложение 1 к Закону Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения"

Документ сохранен с портала docs.cntd.ru — электронного фонда из более 100 000 000 нормативно-правовых и нормативно-технических документов

от 2 июля 1997 года N 141-47

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК НЕДВИЖИМЫХ ПАМЯТНИКОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

(с изменениями на 23 июля 1999 года)

N п/п	Наименование памятника, дата сооружения, автор	Место нахождения
1	Дом Потемкина А.Я. (Струкова), 1730-е гг., нач. XIX в.	Английская наб., 52, Галерная ул., 53
2	Дом Виллие Я.В. (Демидова, Гауша), 1737-1738 гг., кон. 1820-х гг.	Английская наб., 74, наб.Ново-Адмиралтейского канала, 2
3	Дом Закуриной, 1855 г., арх. Барч Г.М.	5-я Красноармейская ул., 19
4	Дом Шталя Ф.А., 1899 г., арх. Максимов А.П., Шлуп И.Ф.	Малая Морская ул., 14
5	Дом жилой, 1878 г.	пр.Москвиной, 3
6	Дом Дехтерева, 1810-е гг.	ул.Петра Алексеева, 11
7	Дома Полторацкой С.М. (три), 1790-е гг., сер. XIX в.	наб. р.Фонтанки, 97, 99, 101
8	Дом жилой Бонштедта М.Э., XVIII в., 1878 г., арх. Цим И.-М., 1898-1899, арх. Шауб В.В.	В.О., 5-я линия, 32
9	Лечебница для нервнодушевнобольных Бари А.Э., 2-я пол. XIX - нач. XX в.: главное здание, 1851 г., арх. Гребенка Н.П., 1878 г.: корпус северный, 1905 г., арх. Ниман К.И., корпус южный, 1910 г., арх. Яковлев И.И.; флигель, 1901 г., арх. Ниман К.И.	В.О., 5-я линия, 58-60
10	Дом Елисеевых с флигелями, 1861-1862, арх. Гребенка Н.П.; 1884, арх. Бруни А.К.; 1893-1894, арх. Барановский Г.В.	Биржевая линия, 12-14
(Пункт в редакции, введенной в действие с 27 августа 1999 года Законом Санкт-Петербурга N 174-27 от 23.07.1999, - см. предыдущую редакцию)		
11	Вокзал железнодорожной станции Ланская, 1900-1910-е гг.	ж.-д. ст.Ланская
12	Арсенал, 1844-1849 гг., арх. Гемилиан А.П., строитель Тон А.А., в том числе:	ул.Комсомола, 1, 2, 3, Арсенальная наб., 1
	дома жилые (корпуса 83, 87, 90, 91);	ул.Комсомола, 1-3
	корпус офицерский (корпус 6);	ул.Комсомола, 1-3
	"материальные магазины" (корпус 2а) - склады;	ул.Комсомола, 2
	мастерская деревообделочная (корпус 7);	ул.Комсомола, 1-3
	мастерская лафетная (корпус 1);	ул.Комсомола, 2
	мастерская слесарно-паяльная (корпус 3);	ул.Комсомола, 2
	ограда с пушками;	ул.Комсомола, 1-3, между офицерским корпусом и деревообделочной мастерской
	ограда с пушками;	ул.Комсомола, 2, у "материальных магазинов"
	палисадники у лафетной мастерской (три), 1-я пол. XX в.	ул.Комсомола, 1-3, Арсенальная наб., 1
13	Ансамбль Тракторной улицы: четырнадцать жилых домов, 1925-1927 гг., арх. Гегелло А.И., Никольский А.С., Симонов Г.А.	Тракторная ул., 1/10, 2/8, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15
(Пункт в редакции, введенной в действие с 27 августа 1999 года Законом Санкт-Петербурга N 174-27 от 23.07.1999, - см. предыдущую редакцию)		
14	Кирха, нач. XX в.	г.Зеленогорск, пр.Ленина, 13
15	Гостиница "Бель-Вю", 1900-е гг., в том числе:	г.Зеленогорск, Театральная ул., 7, 8, 9

Документ сохранен с портала docs.cntd.ru — электронного фонда из более 100 000 000 нормативно-правовых и нормативно-технических документов

гостиница:	г.Зеленогорск, Театральная ул., 9
пансионы (два-корпуса);	г.Зеленогорск, Театральная ул., 7, 8
парк с гидросистемой	г.Зеленогорск, Театральная ул., 7, 8, 9
16 Дача Воронина, 1910 г., арх. Бук П.П.	г.Зеленогорск, Приморское шоссе, 648
17 Особняк графа Витте С.Ю., 1898 г., арх. Виррих Э.Ф.	Каменноостровский пр., 5
18 Дом жилой, 1949-1951 гг., арх. Гурьев О.И., Фромзель В.М.	Каменноостровский пр., 2
19 Усадьба Игеля Э.Г., 1894 г., арх. Зонн В.Я. и др.: особняк, службы, флигели (два)	Каменноостровский пр., 60
20 Дом доходный Сомова (Маркова), 1910-1911 гг., арх. Щуко В.А.	Каменноостровский пр., 63
21 Дом доходный Маркова, 1910-1911 гг., арх. Щуко В.А.	Каменноостровскнй пр., 65
22 Дом жилой работников Всесоюзного института экспериментальной медицины, 1931-1937 гг, арх. Лансере Н.Е., Рассадин А.А., Разумовский В.Ф., Рюмин А.Ф., Шилина А.Н.	Каменноостровский пр., 69-71
23 Особняк Шредера К.И., 1888 г., арх. Шауб В.В.	Петроградская наб., 32
24 Особняк Чаева С.Н., 1907 г., инж. Апышков В.П.	ул.Рентгена, 9
25 Здание "Кавалерского дома", 1909-1932 гг.	г.Петродворец, Калининская ул., 9
26 Народный дом Паниной С.В., 1901 г., арх. Бенуа Ю.Ю.:	Тамбовская ул., 63 Прилукская ул., 22-24
главное здание:	Тамбовская ул., 63 Прилукская ул., 24
второе здание	Прилукская ул., 22
27 Церковь финская Святой Марии, 1803-1805 гг., кон. XIX в., арх. Паульсен Г.Х., 1871 г., арх. Андерсон К.К.	Большая Конюшенная ул., 8
28 Дом Васильевых, 1820-е гг.	Гороховая ул., 40
29 Дом ордена иезуитов, 1801-1805 гг.	наб. канала Грибоедова, 8 Итальянская ул., 1
30 Дом Граббе М.М., сер. XVIII в., 1838 г.	наб. канала Грибоедова, 40 Гороховая ул., 26
31 Подворье Коневецкого монастыря: дом с часовней Божией Матери Коневской, 1863-1864 гг., арх. Слупский И.В., флигель, 1896 г.	Загородный пр., 7
32 Дом Каншиных, 1780-егг	Кузнечный пер., 2
33 Дом Баура, 1781-1784 гг.	наб. Кутузова, 36 наб. р.Фонтанки, 2
34 Больница евангелическая женская, в том числе:	Лиговский пр., 2-4
главное здание с евангелическо-лютеранской церковью, 1869-1871 гг., арх. Бернгардт Р.Б., Гиппиус О.Г., при участии арх. Майера К.К.;	Лиговский пр., 2-4
дом жилой, 1902-1904 гг, арх. Стюнкель А.И.;	ул.Некрасова, 45
корпус больничный, 1901 г, арх. Стюнкель А.И.;	Лиговский пр., 2, ул.Некрасова, 45
корпус двухэтажный, 1895 г., арх. Фурман Б.Е.;	Лиговский пр., 2-4
корпус одноэтажный, 1893 г., арх. Китнер И.С.,	Лиговский пр., 2-4
ограда, XIX в.;	ул.Некрасова, 45
покойницкая, 1896 г, арх. Николя В.В.	Лиговский пр., 2-4
35 Казарма гвардейской конной артиллерии, 1851-1853 гг., арх. Гемилиан А.П., Генрихсон Р.Р.	Литейный пр., 2, Шпалерная ул., 22, наб. Робеспьера, 32
36 Дом Кочубея П.А. (Военного ведомства), 1857-1858 гг., арх. Черник И.Д.	наб. р.Мойки, 67
37 Дом Союза городов, пер. 1839-1841 гг., арх. Горностаев А.М., при участии Брюллова А.П.	Невский пр., 3
38 Дом Веймара, 1760-е гг., арх. Квасов А.В.	Невский пр., 10

Документ сохранен с портала docs.cntd.ru — электронного фонда из более 100 000 000 нормативно-правовых и нормативно-технических документов

**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ

24 августа 2016 г. Москва № 38495-р

О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г. (далее – памятник), расположенного по адресу (местонахождение): г. Санкт–Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781610425750005**.

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

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

Минкультуры России
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в АИС ЕГРКН
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Кому выдан: **Министерство культуры Российской Федерации**
Кем выдан:
Номер: 7F622A5E000100002CC3

Н.А.Малаков

Приложение № 2 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

окуд

05.06.2024 № 755-рп

Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.»

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Петрокарта» (от 25.10.2023 рег. № 01-43-25717/23-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», утвержденный КГИОП 06.07.2005, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

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

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

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

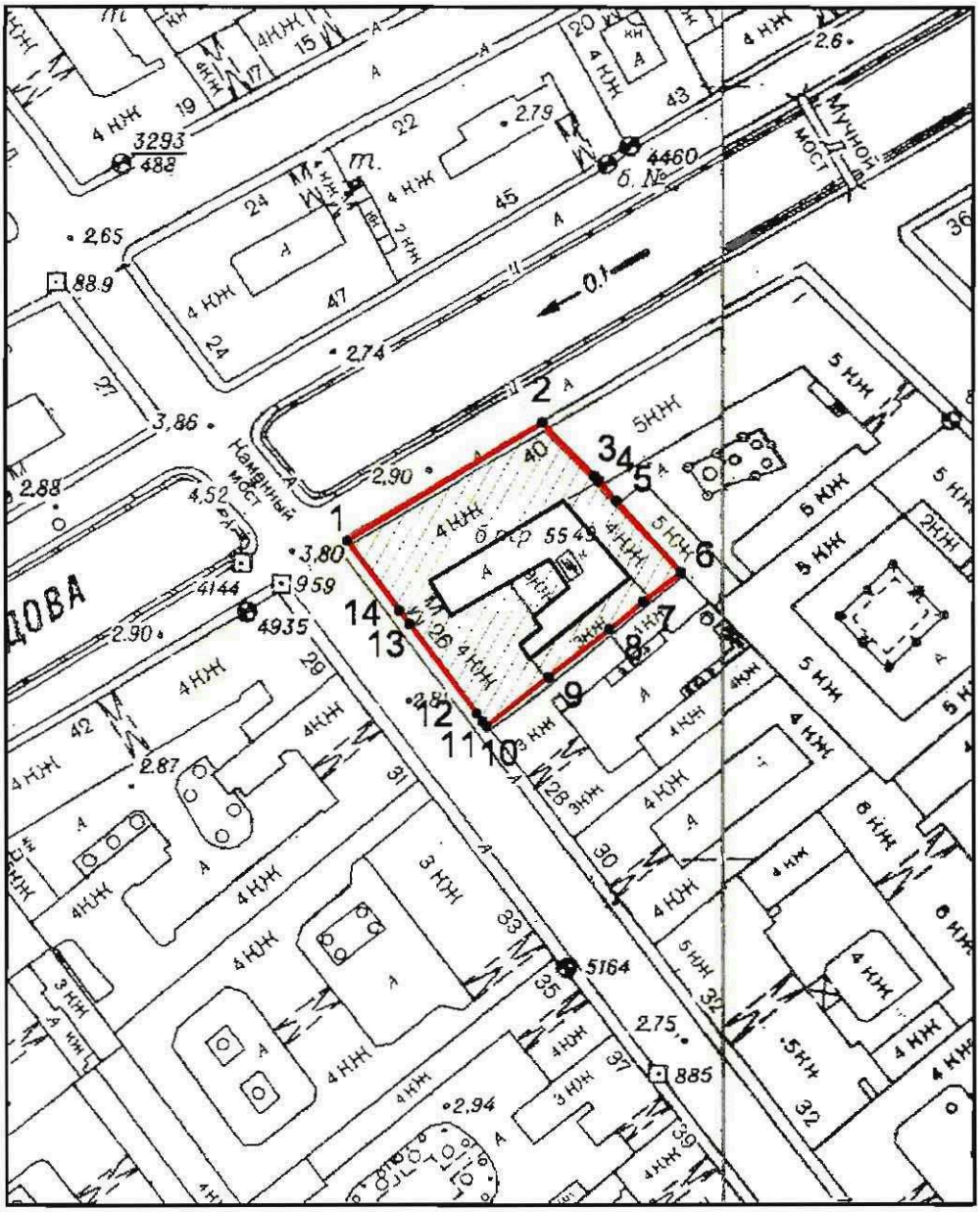
4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП  **С.В. Макаров**

Приложение №1 к распоряжению КГИОП
от 05.06.2024 № 455-рп

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

граница объекта культурного наследия

• 1 характерная точка границы объекта культурного наследия

территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	93661.91	113927.23	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	–
2	93684.81	113965.17	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	–
3	93674.42	113975.32	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	–
4	93673.51	113976.13	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	–
5	93669.69	113979.57	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	–
6	93655.83	113992.00	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	–
7	93650.09	113984.80	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	–
8	93644.81	113978.12	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	–
9	93635.52	113966.36	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	–
10	93625.92	113954.22	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	–
11	93626.87	113953.50	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	–
12	93628.36	113952.38	Метод геодезичееких измерений (определений)	0.10	–
13	93645.82	113939.30	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	–
14	93648.39	113937.36	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	–
1	93661.91	113927.23	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	–

Приложение №2 к распоряжению КГИОП
от 05.06.2024 № 755-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами культурного наследия.

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

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Приложение № 3 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» 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

20.11.2020 окуд № 417-р

Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия
регионального значения «Дом Граббе М.М.»

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651 и согласно с выводами историко-культурного исследования, выполненного ООО «Союз экспертов Северо-Запада» (рег. 01-25-18371/20-0-0 от 25.09.2020):

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А (Грибоедова кан. наб., 40; Гороховая ул., 26), согласно приложению к распоряжению.

2. Распоряжение КГИОП от 12.11.2013 № 10-561 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» признать утратившим силу.

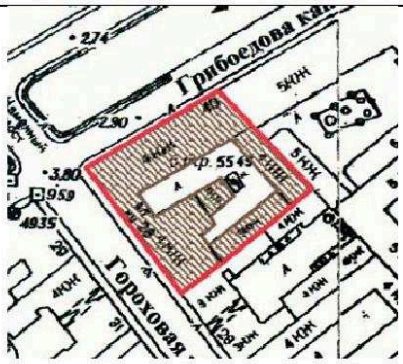
3. Заместителю начальника отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

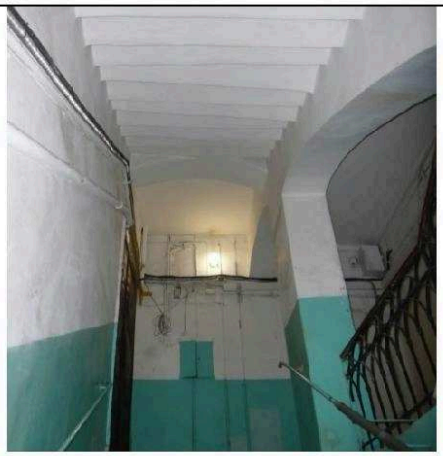
4. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

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

Приложение к распоряжению КГИОП
от 20.11.2020 № 417-р

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А
(Грибоедова кан. наб., 40; Гороховая ул., 26)

	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	габариты и конфигурация здания;	
			
		габариты и конфигурация крыш (двускатные);	
		воротный проезд – местоположение (в центральной части фасада по ул. Гороховой), конфигурация (с лучковым завершением), габариты.	

2	Конструктивная система:	наружные и внутренние кирпичные капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); историческая лестница дворового корпуса – местоположение, габариты, конструкция (по косоурам и по сводам на столбах), материал ступеней (известняк); своды междуэтажных лестничных площадок; ограждение лестничных маршей лестницы – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок; сводчатые перекрытия цокольного этажа с распалубками; исторические отметки междуэтажных перекрытий.	   
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурно-художественное решение лицевых фасадов, выполненное в характере	

		«второго барокко»; лицевой фасад со стороны канала Грибоедова: ризалит в центральной части фасада в шесть осей; аттиковый этаж – историческое местоположение (7-12 оси), габариты и конфигурация (прямоугольный с треугольным завершением), архитектурно-художественное оформление (лопатки в простенках окон, венчающий профилированный карниз); раскреповка лицевого фасада со стороны Гороховой ул. по 7-8-й осям; лицевые фасады: материал и характер отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки лицевых фасадов – гладкая штукатурка; историческое архитектурно-художественное оформление фасадов: пилястры ионического ордера в уровне цокольного, 1-го и 2-го этажей; лопатки в уровне 3-го этажа, продолжающие членение фасада нижних этажей;	    

		междуэтажная тяга в уровне между цокольным и 1-м этажом;	
		профилированный карниз с дентикулами в уровне между 2-м и 3-м этажами;	
		венчающий профилированный карниз; парапетные тумбы и печные трубы;	
		исторические оконные и дверные проемы лицевых фасадов – местоположение, конфигурация (прямоугольные, полуциркульное – в центральной оси аттикового этажа), габариты (верхняя отметка высоты и габариты ширины – для оконных проемов цокольного этажа); историческое заполнение оконных проемов – рисунок расстекловки для оконных проемов в уровне 1-3-го этажей, цвет (серый); оформление оконных проемов: 1-ый этаж – профилированные наличники с ушками, замковые камни, декорированные штукатуркой «внабрызг», профилированные сандрики (треугольные, полуциркульные), фигурные лепные фартуки; 1-ый этаж (по 7-12 осям на фасаде со стороны наб. кан. Грибоедова) – профилированные наличники с ушками, профилированные разомкнутые сандрики, в поле фронтона – маскароны, фигурные лепные фартуки;	  

		2-ой этаж – профилированные наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики;	
		2-ой этаж (по 7-12 осям на фасаде со стороны наб. кан. Грибоедова) – профилированные наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики с картушами в виде раковины, декорированной ветвями;	
		3-й этаж – наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики;	
		3-й этаж (по 7-12 осям на фасаде со стороны наб. кан. Грибоедова) – наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики, ложные балюстрады в подоконном пространстве;	
		дворовые фасады: материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка;	

		материал и характер отделки цоколя – известняк; оконные проемы и дверные проемы, ведущие на исторические лестницы – местоположение, конфигурация, габариты (отметки высоты и габариты ширины – для оконных проемов в уровне 1-го этажа); историческое заполнение оконных проемов* – рисунок расстекловки, цвет; *на основании расчистки и архивных исследований; оформление оконных проемов флигеля, выходящего на наб. кан. Грибоедова в уровне 1-го и 2-го этажей: наличники с ушками, замковые камни – для оконных проемов в уровне 1-го этажа, профилированные сандрики (треугольные и полуциркульные – для оконных проемов в уровне 1-го этажа, фигурные – для оконных проемов в уровне 2-го этажа); архитектурно-художественное оформление фасадов: пилястры в простенках оконных проемов; ниши оконных проемов 1-го этажа дворового флигеля; профилированные карнизы, в том числе венчающий.	    

Приложение № 4 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Материалы фотофиксации

Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
Гороховая улица, дом 26, литера А
Помещение 5-Н, квартиры 36 и 37
Дата фотофиксации: 30.01.2026 г.

Аннотация

1. Фрагмент лицевого фасада по Гороховой улице. Зеленой линией отмечены оконные проемы квартиры 36. Красной линией отмечены оконные проемы помещения 5-Н.

2. Фрагмент лицевого фасада по Гороховой улице. Зеленой линией отмечены оконные проемы квартиры 36. Красной линией отмечены оконные проемы помещения 5-Н.

3. Фрагмент лицевого фасада по набережной канала Грибоедова. Зеленой линией отмечены оконные проемы квартиры 36. Голубой линией отмечены оконные проемы квартиры 37.

4. Фрагмент дворового фасада. Зеленой линией отмечен оконный проем квартиры 36. Голубой линией отмечены оконные проемы квартиры 37.

5. Фрагмент дворового фасада. Зеленой линией отмечен оконный проем квартиры 36. Красной линией отмечены оконные проемы помещения 5-Н.

6. Входная дверь в квартиру 36 изнутри.

7. Помещение 1. Квартира 36.

8. Помещение 1. Квартира 36.

9. Помещение 1. Квартира 36.

10. Помещение 1. Квартира 36.

11. Помещение 2. Квартира 36.

12. Помещение 2. Квартира 36.

13. Помещение 3. Квартира 36.

14. Помещение 3. Квартира 36.

15. Входная дверь квартиры 37.

16. Помещение 1. Квартира 37.

17. Помещение 2. Квартира 37.
18. Помещение 2. Квартира 37.
19. Помещение 3. Квартира 37.
20. Помещение 3. Квартира 37.
21. Входная дверь в помещение 5-Н изнутри.
22. Помещение 1(5-Н).
23. Помещение 1(5-Н).
24. Помещение 17(5-Н).
25. Помещение 10(5-Н).
26. Помещение 6(5-Н).
27. Помещение 3(5-Н).
28. Помещение 5(5-Н).
29. Помещение 4(5-Н).
30. Помещение 7(5-Н).
31. Помещение 11(5-Н).
32. Помещение 13(5-Н).
33. Лестница. Помещение 16(5-Н).
34. Помещение 33(5-Н).
35. Помещение 35(5-Н).
36. Помещение 50(5-Н).
37. Помещение 42(5-Н).
38. Помещение 34(5-Н).
39. Помещение 36(5-Н).
40. Помещение 37(5-Н).
41. Помещение 41(5-Н).
42. Помещение 38(5-Н).
43. Помещение 40(5-Н).
44. Помещение 39(5-Н).
45. Помещение 44(5-Н).

46. Помещение 22(5-Н).
47. Помещение 23(5-Н).
48. Помещение 27(5-Н).
49. Помещение 24(5-Н).
50. Помещение 29(5-Н).
51. Помещение 30(5-Н).
52. Помещение 31(5-Н).

Схема фотофиксации

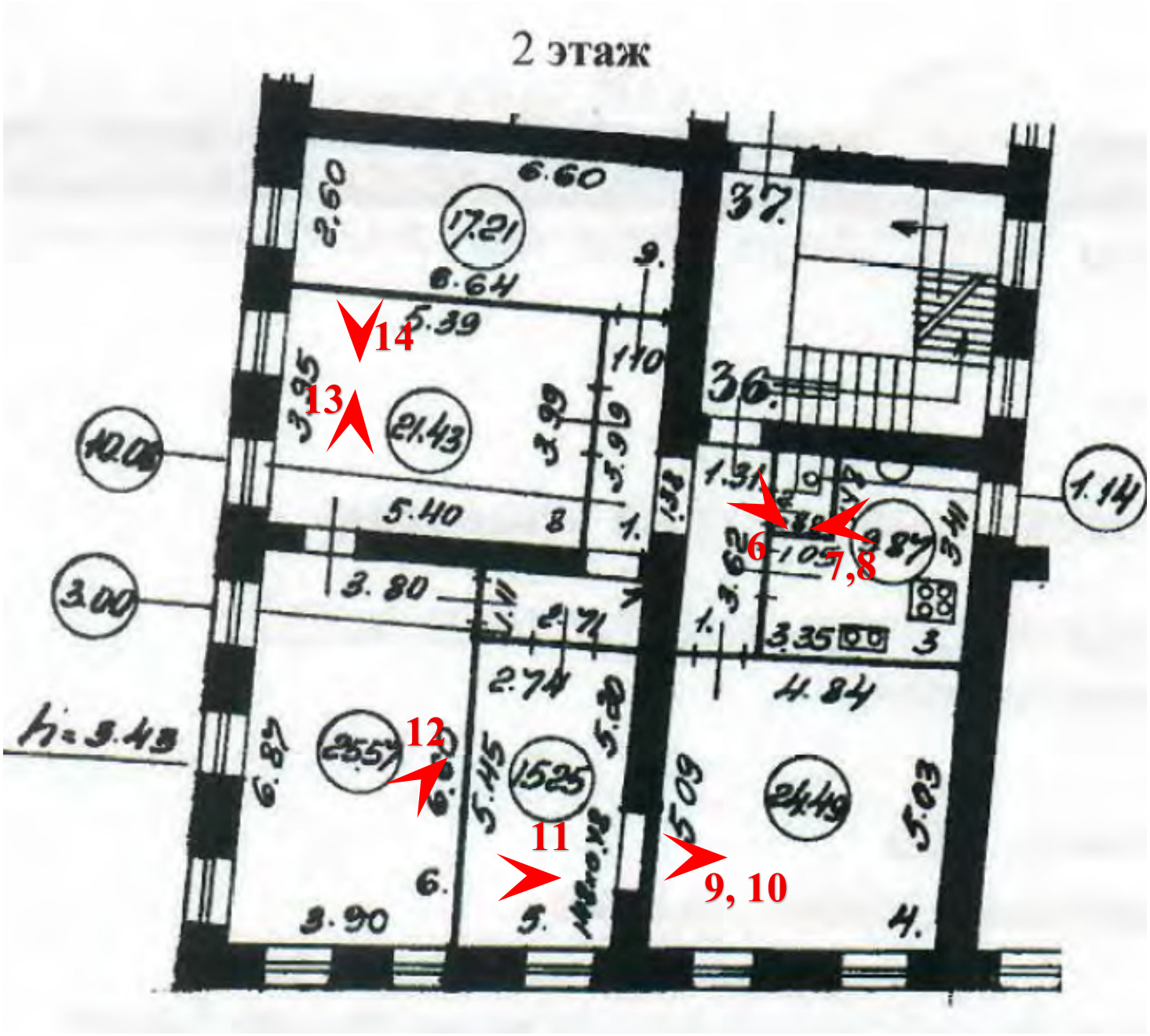
Условные обозначения:

1 – номер фотографии;

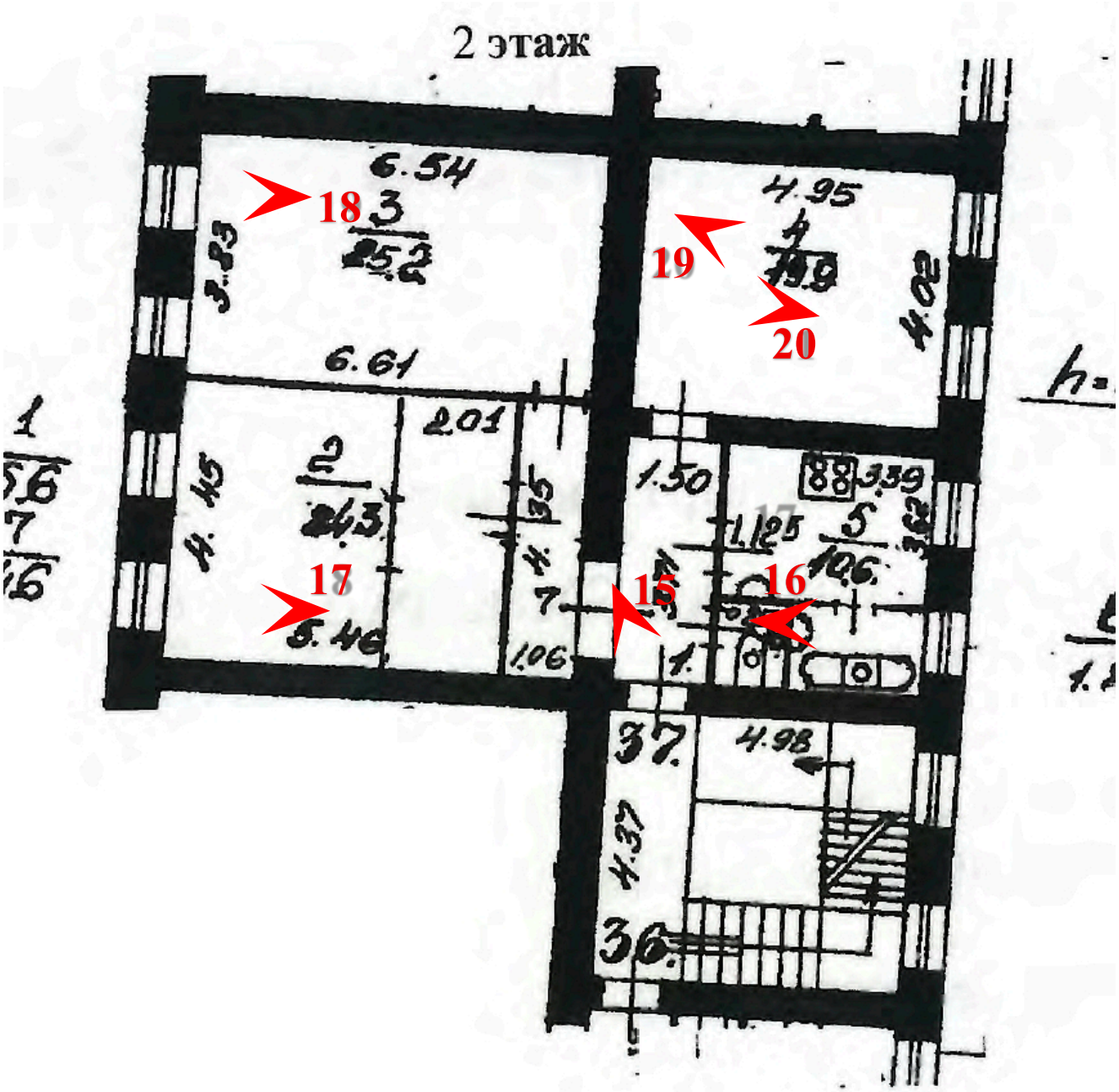
– направление фотографии.



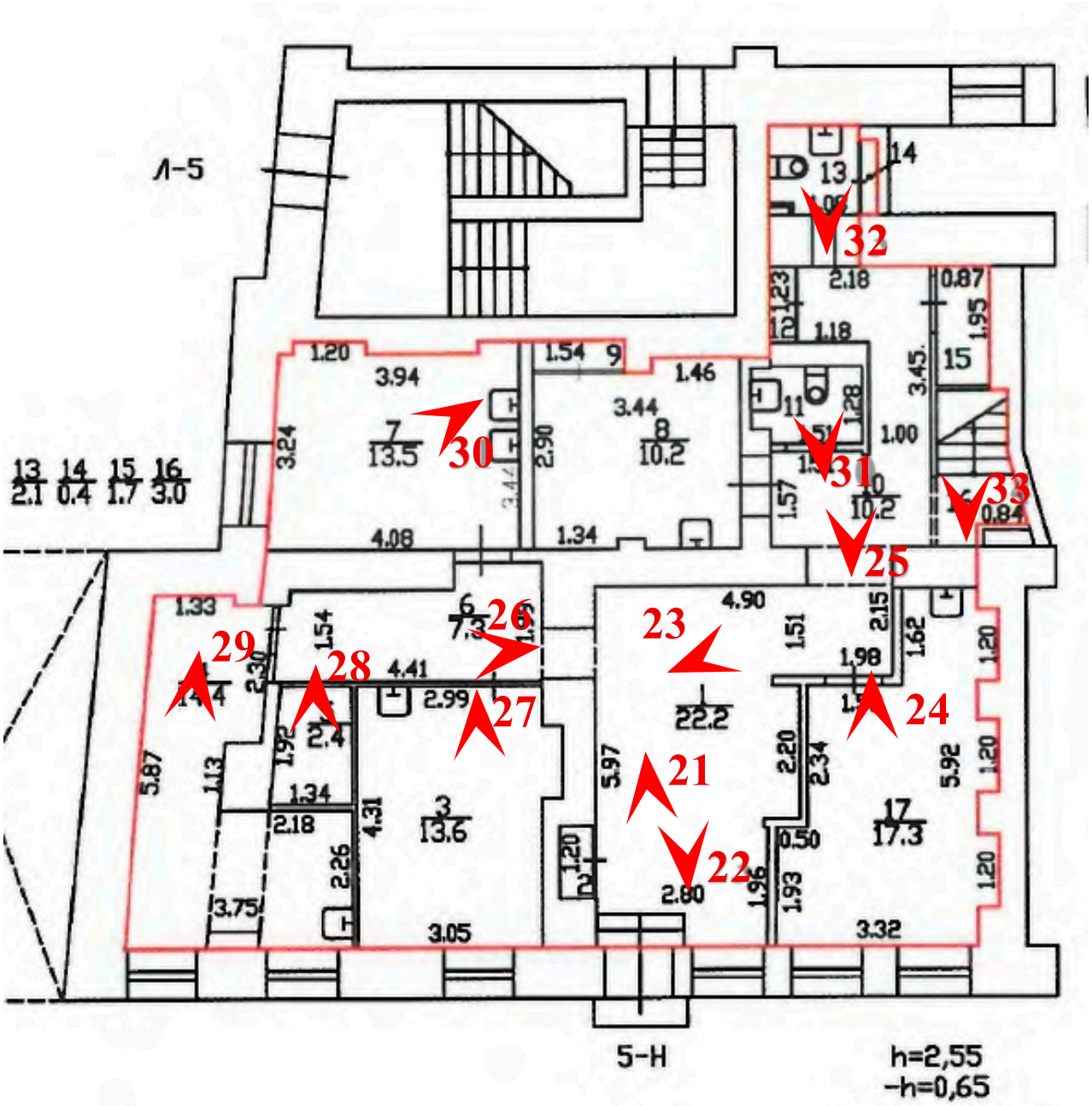
Фрагмент плана 2 этажа
Квартира 36



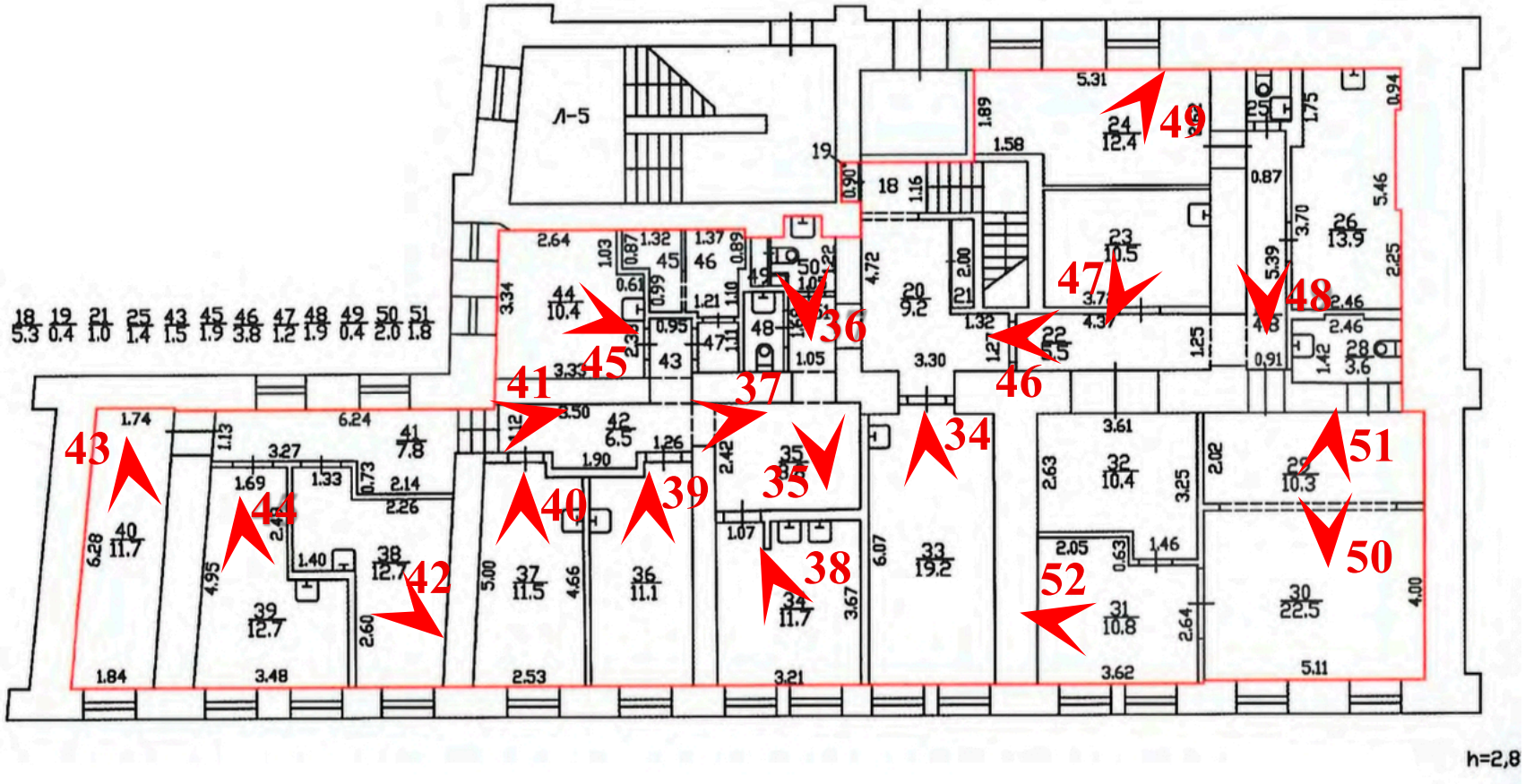
Фрагмент плана 2 этажа
Квартира 37

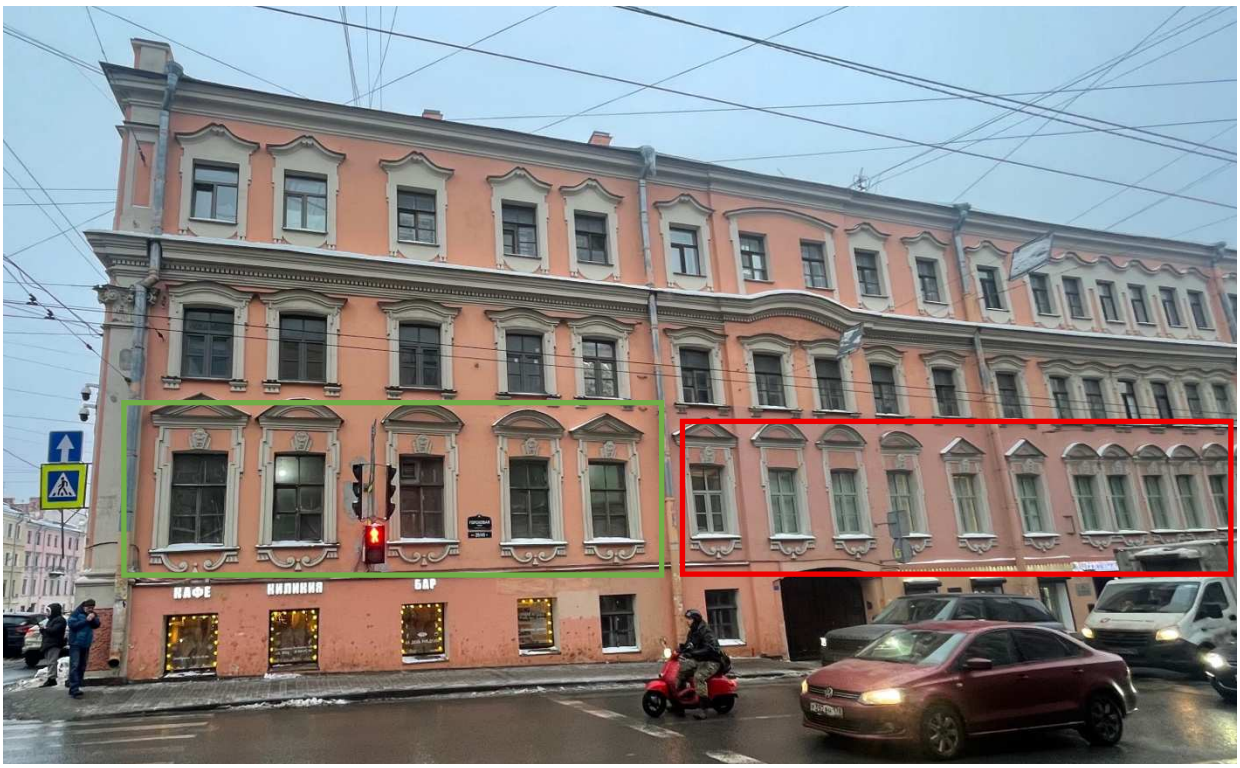


Фрагмент плана цокольного этажа
Помещение 5-Н



Фрагмент 2 этажа
Помещение 5-Н





1. Фрагмент лицевого фасада по Гороховой улице. Зеленой линией отмечены оконные проемы квартиры 36. Красной линией отмечены оконные проемы помещения 5-Н.



2. Фрагмент лицевого фасада по Гороховой улице. Зеленой линией отмечены оконные проемы квартиры 36. Красной линией отмечены оконные проемы помещения 5-Н.



3. Фрагмент лицевого фасада по набережной канала Грибоедова. Зеленой линией отмечены оконные проемы квартиры 36. Голубой линией отмечены оконные проемы квартиры 37.



4. Фрагмент дворового фасада. Зеленой линией отмечен оконный проем квартиры 36. Голубой линией отмечены оконные проемы квартиры 37.



5. Фрагмент дворового фасада. Зеленой линией отмечен оконный проем квартиры 36. Красной линией отмечены оконные проемы помещения 5-Н.



6. Входная дверь в квартиру 36 изнутри.



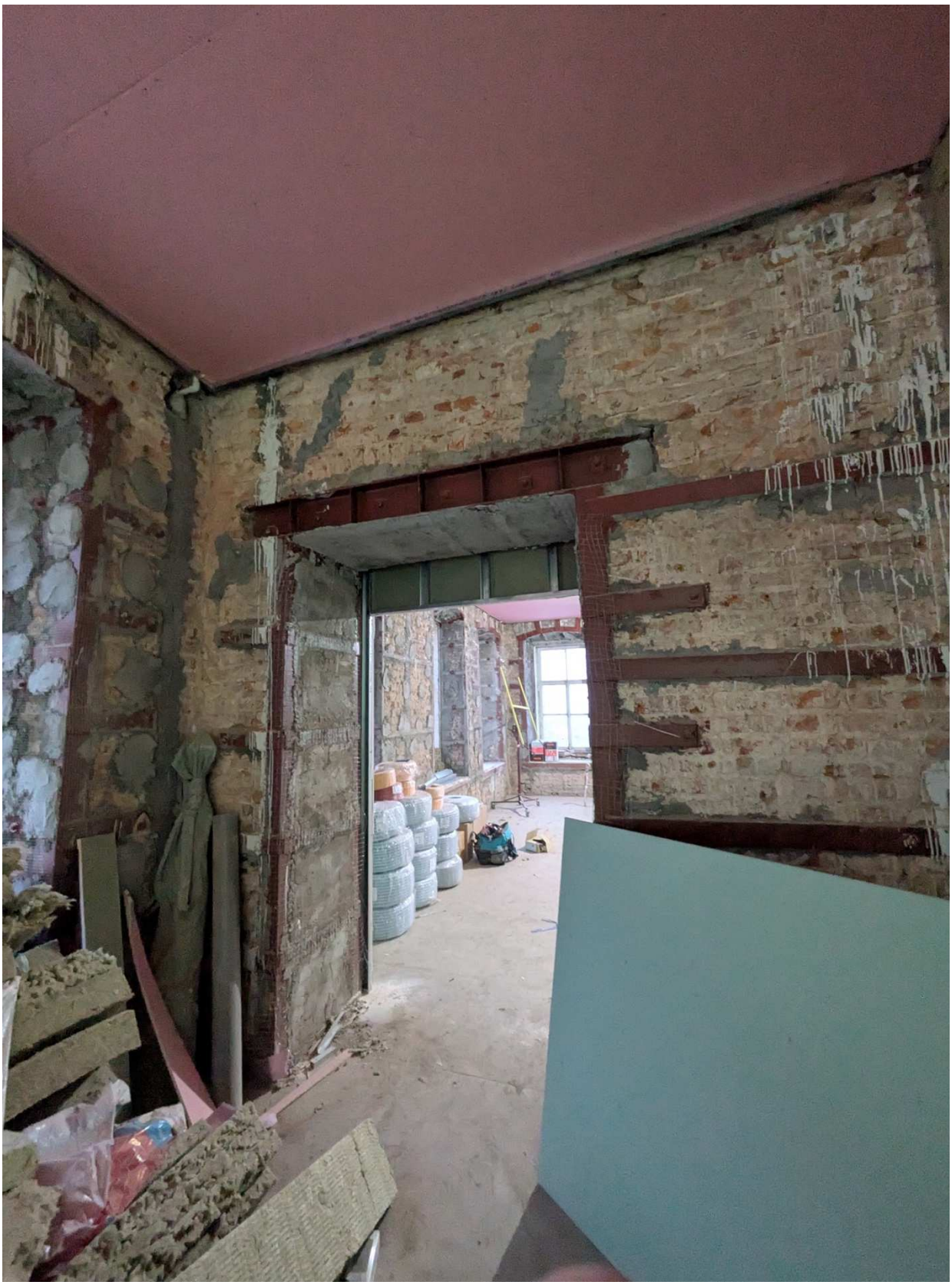
7. Помещение 1. Квартира 36.



8. Помещение 1. Квартира 36.



9. Помещение 1. Квартира 36.



10.Помещение 1. Квартира 36.



11.Помещение 2. Квартира 36.



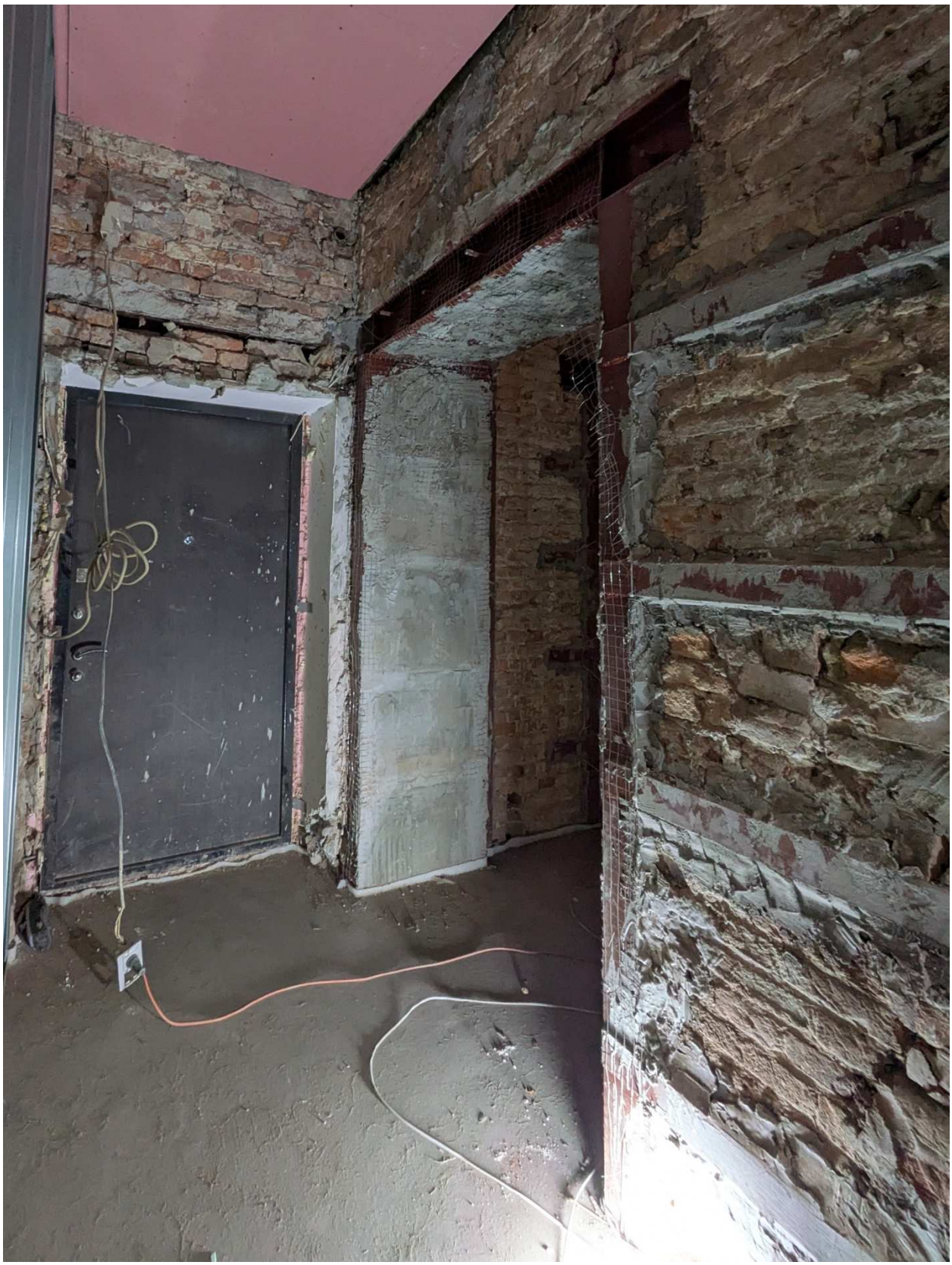
12.Помещение 2. Квартира 36.



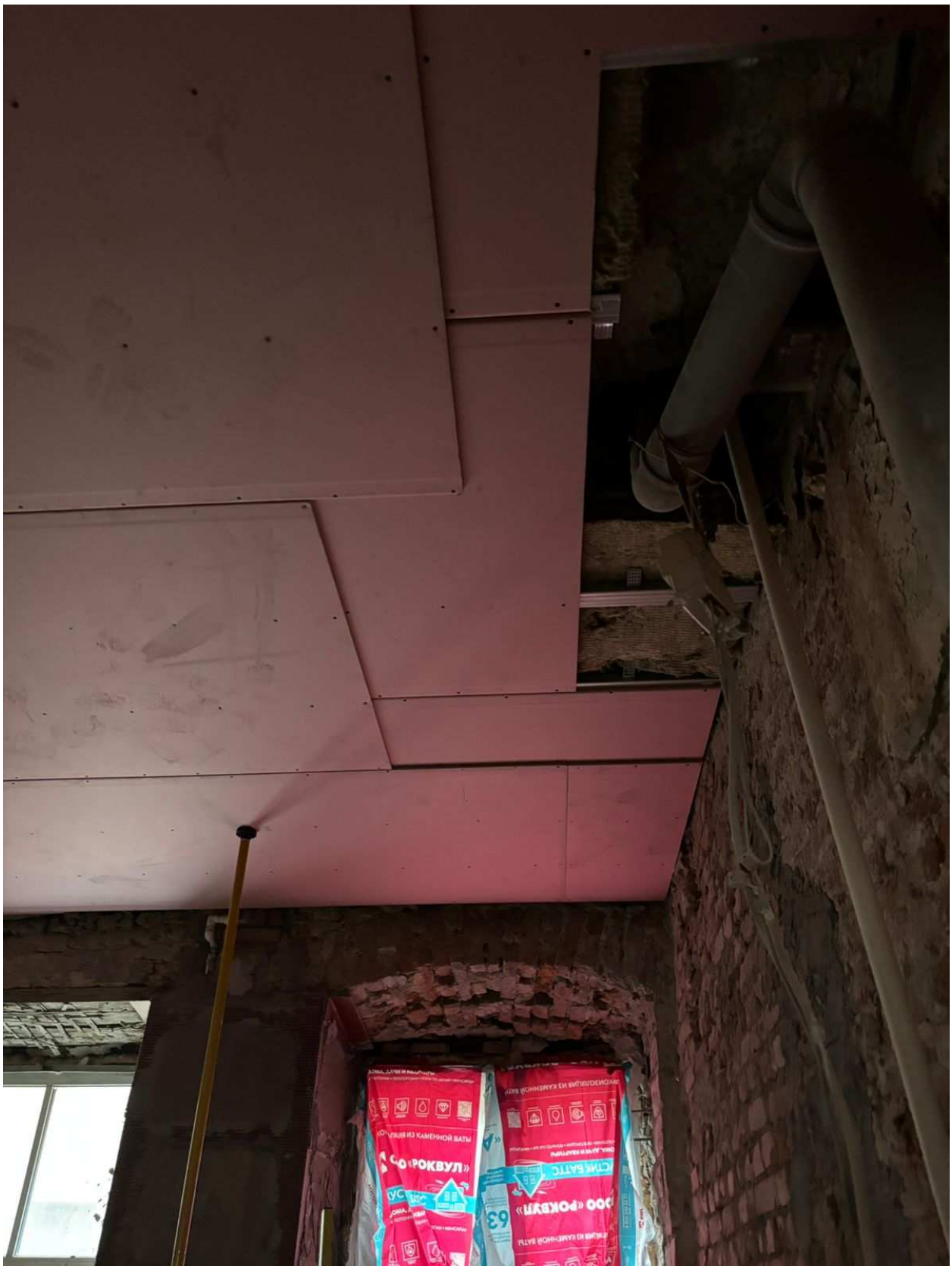
13.Помещение 3. Квартира 36.



14.Помещение 3. Квартира 36.



15.Входная дверь квартиры 37.



16.Помещение 1. Квартира 37.



17. Помещение 2. Квартира 37.



18. Помещение 2. Квартира 37.



19. Помещение 3. Квартира 37.



20. Помещение 3. Квартира 37.



21. Входная дверь в помещение 5-Н изнутри.



22. Помещение 1(5-Н).



23. Помещение 1(5-Н).



24. Помещение 17(5-Н).



25. Помещение 10(5-Н).



26. Помещение 6(5-Н).



27. Помещение 3(5-Н).



28. Помещение 5(5-Н).



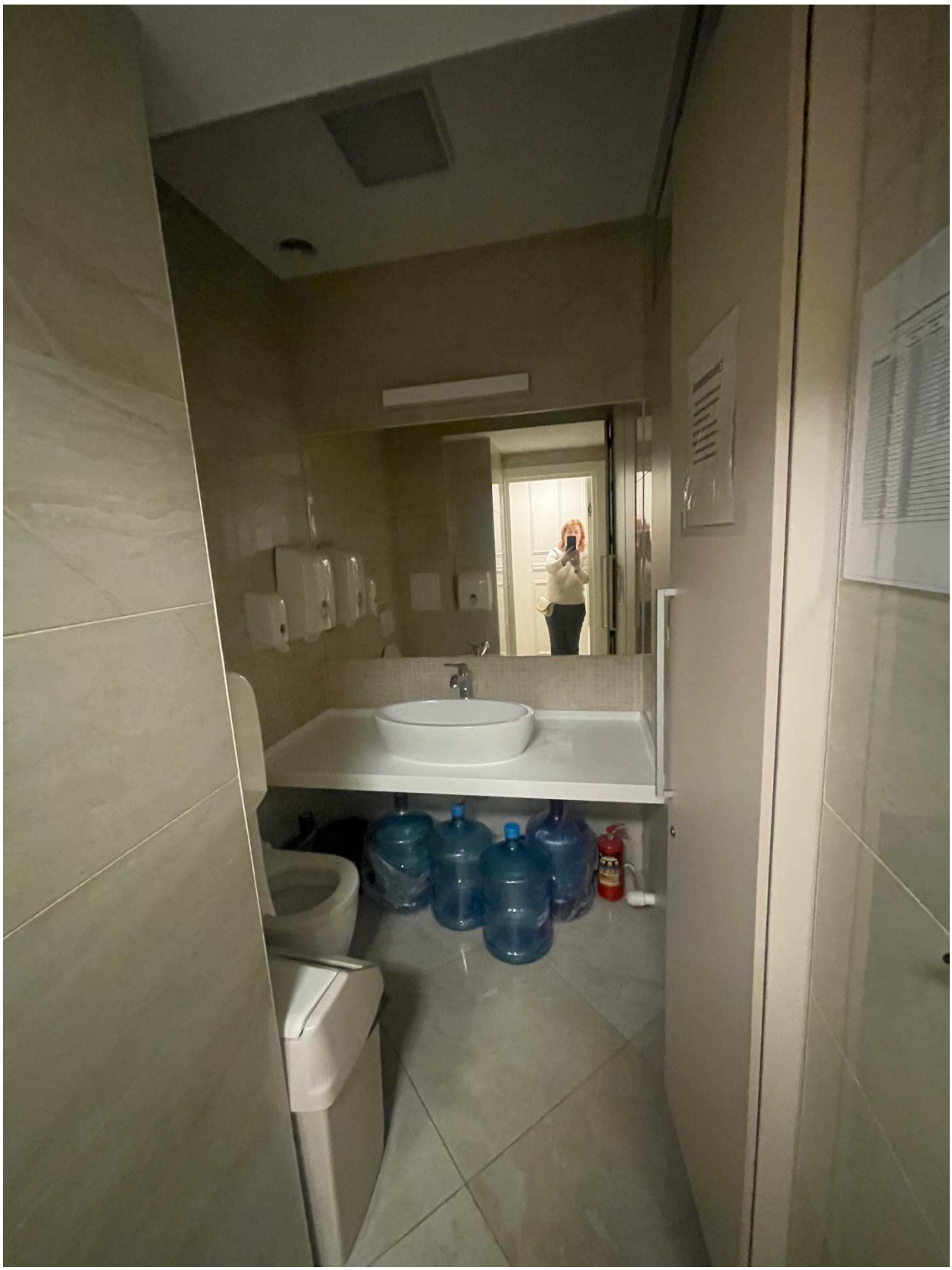
29. Помещение 4(5-Н).



30. Помещение 7(5-Н).



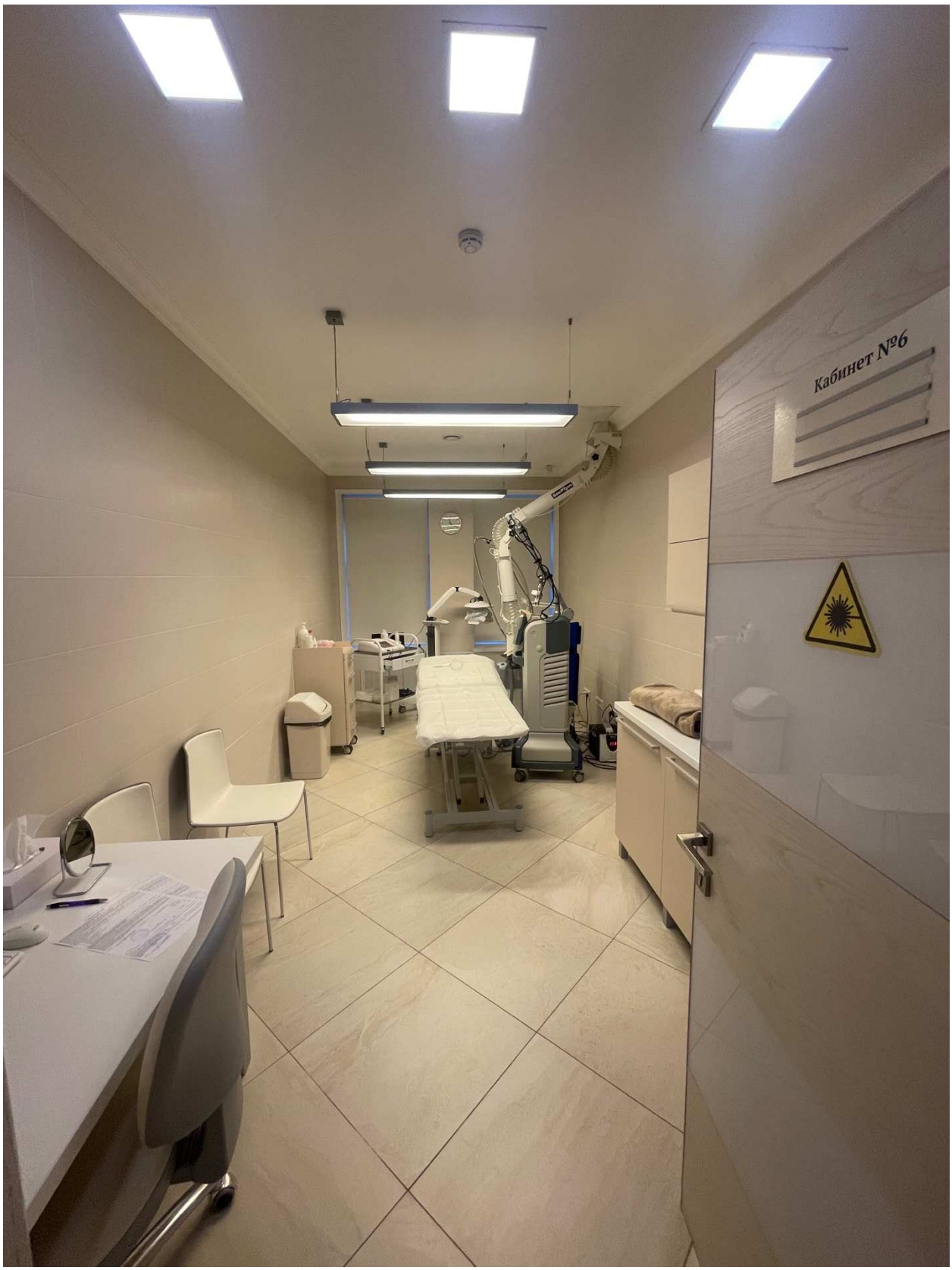
31. Помещение 11(5-Н).



32. Помещение 13(5-Н).



33. Лестница. Помещение 16(5-Н).



34. Помещение 33(5-Н).



35. Помещение 35(5-Н).



36. Помещение 50(5-Н).



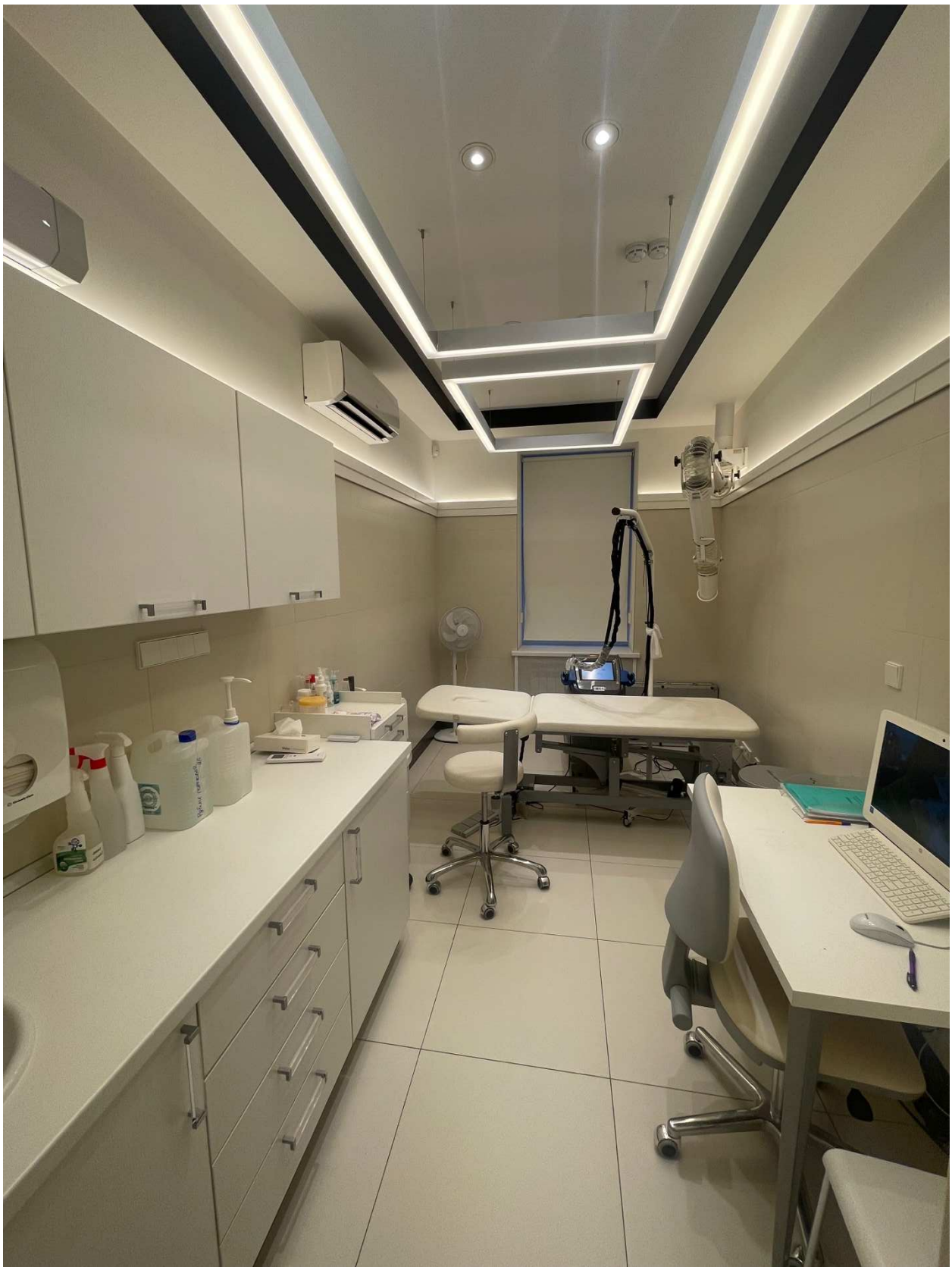
37. Помещение 42(5-Н).



38. Помещение 34(5-Н).



39. Помещение 36(5-Н).



40. Помещение 37(5-Н).



41. Помещение 41(5-Н).



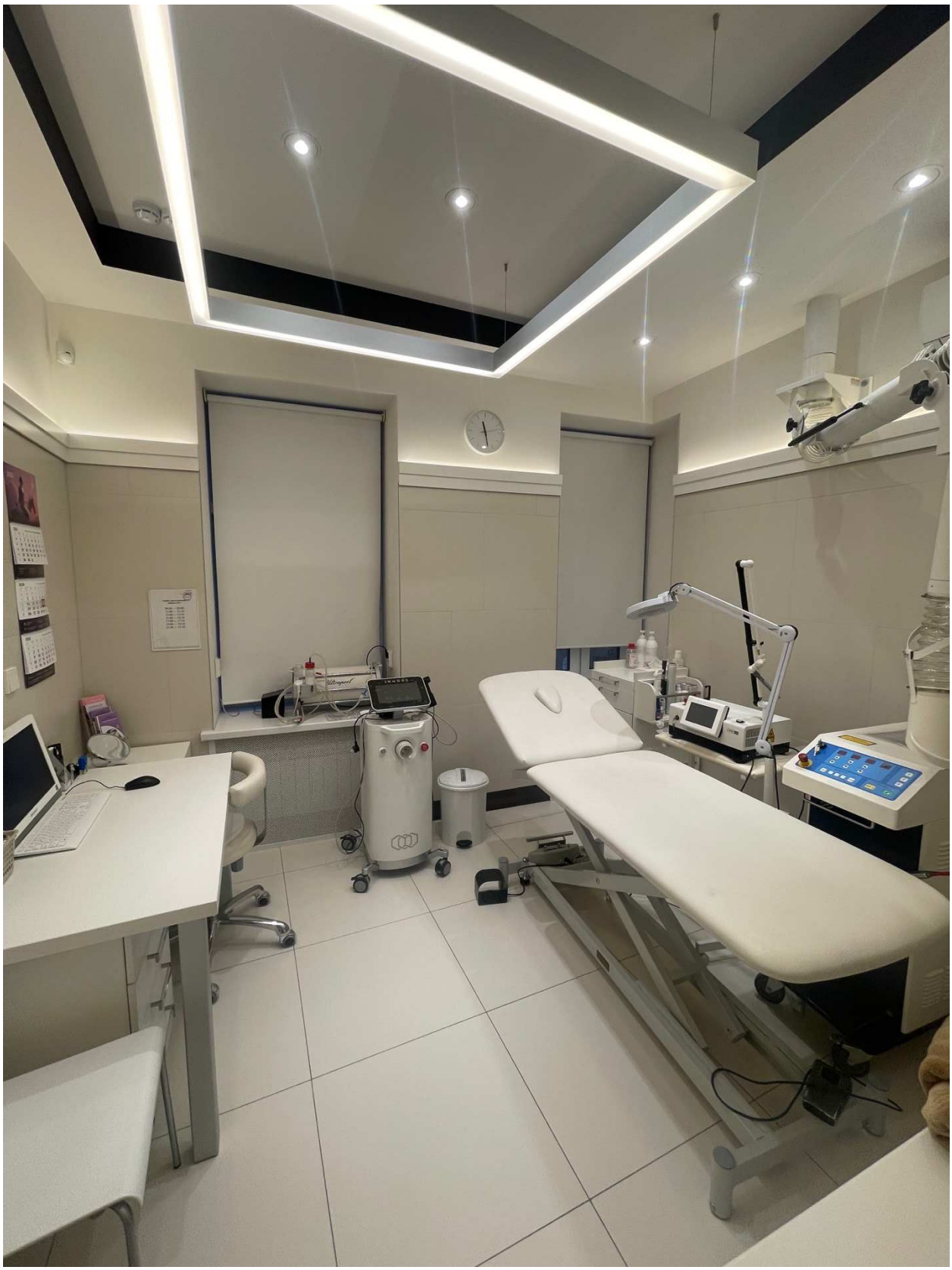
42. Помещение 38(5-Н).



43. Помещение 40(5-Н).



44. Помещение 39(5-Н).



45. Помещение 44(5-Н).



46. Помещение 22(5-Н).



47. Помещение 23(5-Н).



48. Помещение 27(5-Н).



49. Помещение 24(5-Н).



50. Помещение 29(5-Н).



51. Помещение 30(5-Н).



52. Помещение 31(5-Н).

Приложение № 5 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

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

СОГЛАСОВАНО:

По доверенности
(должность)

78АВ6488956 от 18.08.2025

(подпись) (Ф.И.О.)

"26" 09 2025 г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:
Заместитель 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
Кукушкина Анастасия Валерьевна

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

№01-21-2418/25-0-1 от 26.09.2025

Приспособление помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия для временного использования (перепланировка, переустройство)

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

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» (Основание: Закон Санкт-Петербурга от 02.07.1997 № 141-47)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Гороховая улица	д.	26	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) кв.36, кв.37, пом. 5-Н:

(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с [illegible] (при наличии) - для физического лица)

Адрес места нахождения:

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул./пр.	улица Гагарина	д.	10	лит.		офис/кв.	1

Ответственный представитель:
(фамилия, имя, отчество (при наличии)
Контактный телефон:
Адрес электронной почты:

4. Сведения об органом 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 Граббе М.М.» утвержден КГИОП от 05.06.2024 №755-рп

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом Граббе М.М.» утвержден распоряжением КГИОП от 20.11.2020 №417-р

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

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

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

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

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

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:	
Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника. В составе раздела необходимо представить акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП) и заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в случае проведения указанных работ). При необходимости на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения в составе предварительных работ разрабатывается документация, предусмотренная для проведения первоочередных противоаварийных или иных консервационных мероприятий.	
Раздел 2. Комплексные научные исследования:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2024 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

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 приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия для современного использования (перепланировка, переустройство) 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 проводят специалисты, аттестованные 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:

Главный специалист отдела Центрального района Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП	**Макарова** [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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копия паспорта объекта культурного наследия

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

Экземпляр № 1

781610425750005

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

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



16.02.2016
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом Граббе М.М.

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

середина XVIII в., 1838 г.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Закон Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" № 141-47 от 02.07.1997 г.

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

Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А

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

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом Граббе М.М." № 755-рп от 05.06.2024 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно- пространственное решение: габариты и конфигурация здания; габариты и конфигурация крыш (двускатные); воротный проезд – местоположение (в центральной части фасада по ул. Гороховой), конфигурация (с лучковым завершением), габариты. Конструктивная система: наружные и внутренние кирпичные капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); историческая лестница дворового корпуса – местоположение, габариты, конструкция (по косоурам и по сводам на столбах), материал ступеней (известняк); своды междуэтажных лестничных площадок; ограждение лестничных маршей лестницы – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок; сводчатые перекрытия цокольного этажа с распалубками; исторические отметки междуэтажных перекрытий. Объемно- планировочное решение: историческое объемно- планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение: историческое архитектурно- художественное решение лицевых фасадов, выполненное в характере «второго барокко»; лицевой фасад со стороны канала Грибоедова: ризалит в центральной части фасада в шесть осей; аттиковый этаж – историческое местоположение (7-12 оси), габариты и конфигурация (прямоугольный с треугольным завершением), архитектурно-художественное оформление (лопатки в простенках окон, венчающий профилированный карниз); раскреповка лицевого фасада со стороны Гороховой ул. по 7-8-й осям; лицевые фасады: материал и характер отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки лицевых фасадов – гладкая штукатурка; историческое архитектурно-художественное оформление фасадов: пилястры ионического ордера в уровне цокольного, 1-го и 2-го этажей; лопатки в уровне 3-го этажа, продолжающие членение фасада нижних этажей; междуэтажная тяга в уровне между цокольным и 1-м этажом; профилированный карниз с дентикулами в уровне между 2-м и 3-м этажами; венчающий профилированный карниз; парапетные тумбы и печные трубы; исторические оконные и дверные проемы лицевых фасадов – местоположение, конфигурация (прямоугольные, полуциркульное – в центральной оси аттикового этажа), габариты (верхняя отметка высоты и габариты ширины – для оконных проемов цокольного этажа); историческое заполнение оконных проемов – рисунок расстекловки для оконных проемов в уровне 1-3-го этажей, цвет (серый); оформление оконных проемов: 1-ый этаж – профилированные наличники с ушками, замковые камни, декорированные штукатуркой «внабрызг», профилированные сандрики (треугольные, полуциркульные), фигурные лепные фартуки; 1-ый этаж (по 7-12 осям на фасаде со стороны наб. кан. Грибоедова) – профилированные наличники с ушками, профилированные разомкнутые сандрики, в поле фронтона – маскароны, фигурные лепные фартуки; 2-ой этаж – профилированные наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики; 2-ой этаж (по 7-12 осям на фасаде со стороны наб. кан. Грибоедова) – профилированные наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики с картушами в виде раковины, декорированной ветвями; 3-й этаж – наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики; 3-й этаж (по 7-12 осям на фасаде со стороны наб. кан. Грибоедова) – наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики, ложные балюстрады в подоконном пространстве; дворовые фасады: материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка; материал и характер отделки цоколя – известняк; оконные проемы и дверные проемы, ведущие на исторические лестницы – местоположение, конфигурация, габариты (отметки высоты и габариты ширины – для оконных проемов в уровне 1-го этажа); историческое заполнение оконных проемов* – рисунок расстекловки, цвет; *на основании расчистки и архивных исследований; оформление оконных проемов флигеля, выходящего на наб. кан. Грибоедова в уровне 1-го и 2-го этажей: наличники с ушками, замковые камни – для оконных проемов в уровне 1-го этажа, профилированные сандрики (треугольные и полуциркульные – для оконных проемов в уровне 1-го этажа, фигурные – для оконных проемов в уровне 2-го этажа); архитектурно-художественное оформление фасадов: пилястры в простенках оконных проемов; ниши оконных проемов 1-го этажа дворового флигеля; профилированные карнизы, в том числе венчающий.

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Граббе М.М." № 417-р от 20.11.2020 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об

утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

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

Всего в паспорте листов **4**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

18 . 06 . 2014

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение № 7 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Правоустанавливающие документы:

копии сведений из ЕГРН, копия доверенности

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:870

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	78:31:0001144
Дата присвоения кадастрового номера	24.06.2021
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, помещение 5-Н
Номер, тип этажа	2 Этаж цокольный Этаж
Площадь, м^2	383.1
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Вид жилого помещения	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	115776931.39
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:31:0001144:322
Сведения о кадастровом инженере	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:870
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:870

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 78:31:0001144:870-78/011/2021-1, 24.06.2021
	Основание государственной регистрации	Заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, номер MFC-0575/2021-322923-1, 07.06.2021
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:870

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:870

Ограничение прав и обременение всего объекта недвижимости

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, 78:31:0001144:870-78/011/2021-2, 24.06.2021
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	публичный публичный публичный
	Основание государственной регистрации	Закон Санкт-Петербурга 141-47, 02.07.1997

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:484

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	78:31:0001144
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Условный номер, Номер: 78-78-42/016/2013-186, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера. А, кв. 36
Номер, тип этажа	2 Этаж
Площадь, $м^2$	128.1
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	27757334.47
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:31:0001144:322
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:484
помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:484

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Петербурга 02.11.2017
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 78:31:0001144:484-78/011/2025-3, 20.03.2025
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, 19.03.2025
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта		Помещение
Кадастровый номер		78:31:0001144:484
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, 78-78-42/016/2013-186, 31.05.2013
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	публичный публичный публичный
	Основание государственной регистрации	Закон Санкт-Петербурга 141-47, 02.07.1997

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта		Помещение
Кадастровый номер		78:31:0001144:484
1.2	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 78:31:0001144:484-78/042/2018-3, 23.08.2018
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	20.03.2025, 78:31:0001144:484-78/011/2025-2
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта		Помещение
Кадастровый номер		78:31:0001144:484
1.3	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 21/79, 78-78-42/016/2013-245, 11.06.2013
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	23.08.2018, 78:31:0001144:484-78/042/2018-1
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта		Помещение
Кадастровый номер		78:31:0001144:484
1.4	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 58/79, 78-78-42/016/2013-186, 31.05.2013
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	23.08.2018, 78:31:0001144:484-78/042/2018-2
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта		Помещение
Кадастровый номер		78:31:0001144:484
1.5	Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 21/79, 40000003, 03.10.1997
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	11.06.2013
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	78:31:0001144
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Условный номер, Номер: 216566, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера. А, кв. 37
Номер, тип этажа	2 Этаж
Площадь, $м^2$	88.8
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	20513321.2
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:31:0001144:322
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485
помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 78:31:0001144:485-78/011/2025-2, 25.04.2025
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи квартиры, 24.04.2025
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.2	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 3509220.2, 23.11.2004
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	25.04.2025, 78:31:0001144:485-78/011/2025-1
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.3	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 3441054.2, 19.10.2004
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	23.11.2004
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.4	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/2, 78-01-181/2002-573.3, 13.08.2002
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	19.10.2004
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.5	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/2, 78-01-181/2002-573.2, 13.08.2002
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	19.10.2004
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.6	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 25/69, 877474.1, 14.12.1999
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	13.08.2002
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.7	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 20/69, 794220.1, 29.11.1999
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	13.08.2002
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.8	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 24/69, 794220.2, 29.11.1999
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	13.08.2002
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.9	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 9/69, 758657.5, 19.11.1999
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	14.12.1999
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.10	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 8/69, 758657.4, 19.11.1999
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	14.12.1999
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.11	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 8/69, 758657.3, 19.11.1999
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	14.12.1999
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.12	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 10/69, 758657.2, 19.11.1999
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	29.11.1999
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.13	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 6/69, 758657.9, 19.11.1999
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	29.11.1999
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.14	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 6/69, 758657.6, 19.11.1999
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	29.11.1999
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.15	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 10/69, 758657.1, 19.11.1999
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	29.11.1999
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.16	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 6/69, 758657.8, 19.11.1999
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	29.11.1999
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.17	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 6/69, 758657.7, 19.11.1999
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	29.11.1999
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

1.18	Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 40000003, 03.10.1997
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	19.11.1999
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001144:485

Ограничение прав и обременение всего объекта недвижимости

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, 78-01-190/2004-213.1, 12.08.2004
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	публичный публичный публичный
	Основание государственной регистрации	Закон Санкт-Петербурга 141-47, 02.07.1997

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

78 А В 6488956

ДОВЕРЕННОСТЬ

Санкт-Петербург, восемнадцатого августа две тысячи двадцать пятого года.

представлять интересы Доверителя во всех государственных, муниципальных, жилищно-эксплуатационных и иных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в том числе в Администрации Санкт-Петербурга, в Администрациях любого района Санкт-Петербурга или Ленинградской области, Жилищном комитете, Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), Комитете по градостроительству и архитектуре (КГА), с правом заказа и получения градостроительного плана и иных документов в КГА СПб и по другим вопросам, Комитете имущественных отношений, СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга», в иных организация по управлению государственным имуществом, которые созданы в результате реорганизации КИО СПб, в санитарно-эпидемиологической службе, Комитете по содержанию жилищного фонда, ГУП «ГУИОН», ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», ПИБ, Межведомственной комиссии (МВК любого района Санкт-Петербурга, Ленинградской области), в районных жилищных агентствах, ГАТИ, ФГУЗ «Центральной гигиены и эпидемиологии», «ЛЕННИИНПРОЕКТ», «ЛЕНЖИЛНИИПРОЕКТ», в органах пожарного надзора, Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, ПАО «Ленэнерго», АО «Петроэлектросбыт», ГРО «ПетербургГаз», ООО «Петербургрегионгаз», ГУП «Водоканал», ГУП «ТЭК», АО «ТГК», в телефонном узле, в Ростелеком, в любых ресурсоснабжающих организациях, в управляющих организациях (УО, ТСН, ТСЖ, ЖСК, ЖК и пр.), в паспортных столах при заказе/получении форм 7,9, в Жилищной инспекции (с правом подписания актов, протоколов, постановлений), в ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в г. Санкт-Петербург", в любых иных экспертных организациях, в том числе при заказе историко-культурной экспертизы, **ФГБУ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» по субъектам Российской Федерации, в Управлениях Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъектам Российской Федерации, в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу, в Управлении Росреестра по Ленинградской области, и иным субъектам РФ, в МФЦ (многофункциональных центрах С-Петербурга и Ленинградской области), в иных органах государственной власти и организациях** по любым вопросам, связанным с нижеуказанным объектом недвижимости, со всеми правами, необходимыми для осуществления ремонтных работ, работ по

Санкт-

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

-Петербург
перепланировке, переустройству, переоборудованию, перевода в нежилой/жилой фонд, по сдаче объекта в эксплуатацию, по оформлению земельных участков (если объект недвижимости -земельный участок), а также правами для изготовления и согласования паспорта фасада здания или объекта, для осуществления кадастрового учета (постановка, снятие с учета, внесение изменений и пр.), в том числе учета части объекта, и выполнения иных действий, а также внесения изменений в ЕГРН и (или) регистрации возникновения права собственности /прекращения права собственности и пр./ на объект (объекты) **по адресу (по адресам):**

-Санкт-Петербург, улица Гороховая, дом 26, литера А, квартира 36;
-Санкт-Петербург, улица Гороховая, дом 26, литера А, квартира 37;
-Санкт-Петербург, улица Гороховая, дом 26, литера А, помещение 5-Н,

в целях согласования перевода из жилого в нежилой фонд или из нежилого в жилой фонд, смены целевого или функционального назначения объекта, объединение или разъединение (разделение) объекта на части, раздела/ переоборудования и/или перепланировки и/или переустройства и/или реконструкции и /или устройства отдельного входа (отдельных входов), в том числе согласование объектов благоустройства (кондиционеры, роллеты, вентиляционные отверстия и пр.), согласования козырьков, вент.труб и пр. оборудованияа также в целях изменения функционального или целевого назначения, изменения категории /вида использования/ земли или формирования земельного участка (участков), если объектом недвижимости является земля и в иных целях, включая, но не ограничиваясь, следующие права:

- получать технические условия на подключения к сетям,
- разрабатывать и согласовывать проектную документацию в отношении указанного объекта и сетей снабжения (внутренних, наружных),
- обращаться в КИО СПб и органы, созданные в результате его реорганизации по любым вопросам, с правом подписания документов,
- подписывать необходимые заявления от имени Доверителя в вышеуказанные органы и организации;
- подавать лист согласования на эл.носителе (на диске) / получить из КГА СПб/КГИОП СПб уведомление по результату оказания гос.услуг.
- обращаться в КГА СПб, КГИОП СПб и иные вышеуказанные органы за получением гос. услуг и получать результат оказания гос. услуг с правом расписываться в документах за собственника объекта недвижимости,
- заказывать и/или получать необходимые документы, согласовывать проектную документацию и иную документацию, необходимую для перепланировки объекта и на объект, созданный в результате объединения/раъединения, /отделения и пр./ и на устройство отдельных входов, козырьков, роллет, кондиционеров и иного оборудования, изменения габаритов и оконных проемов и по иным вопросам;
- сформировать земельный участок по указанному адресу,
- подписывать заявление на проведение топогеодезических работ, формы предоставления дополнительных сведений региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга»,
- подписывать протокол согласования границ, акт о сдаче межевых знаков под наблюдение за сохранностью в отношении указанного в доверенности земельного участка,
- представлять интересы с правом подписания документов в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга или в соответствующих органах Ленинградской области по вопросам выделения, предоставления, оформления земельного участка,
- составлять и подписывать от имени Доверителя ДЕКЛАРАЦИИ в отношении объекта недвижимости, по п. 5 ст. 70, п. 11 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости",
- подписывать технический план объекта недвижимости, акт обследования и межевой план;
- подавать заявление о кадастровом учете объекта (помещений в объекте) по адресу (адресам):

-Санкт-Петербург, улица Гороховая, дом 26, литера А, квартира 36;
-Санкт-Петербург, улица Гороховая, дом 26, литера А, квартира 37;
-Санкт-Петербург, улица Гороховая, дом 26, литера А, помещение 5-Н,

учете его изменений и о снятии объекта с кадастрового учета/постановки на кадастровый учет; учете части (частей) объекта (для целей сдачи в аренду);
- направлять запросы о получении сведений из государственного кадастра недвижимости (в том числе в виде кадастрового паспорта);
- исправлять технические ошибки, подавать заявление на исправление технических ошибок в документах;
- представлять мои интересы с правом подписи необходимых документов в процессе согласования местоположения границ земельных участков;
- запрашивать и получать техническую документацию в отношении всех объектов недвижимости;
- подавать заявления на присвоение адресов и получать соответствующие разрешения;
- подавать заявления на государственную регистрацию права собственности, регистрации иных прав, обременения права (регистрации прав аренды и иных обременений, в том числе с правом регистрации договоров залога, ипотеки, договоров цессий, договоров аренды, соглашений дополнительных соглашений и т.п.), внесения изменений в ЕГРН, прекращения / возникновения права прекращения/ возникновения ограничения (обременения) права на Объект и прочее, соглашений об определении долей в праве общей собственности на объект и иные соглашения;
- подавать заявления на государственную регистрацию права собственности, в том числе по решению суда,
- с правом подачи заявлений и документов на государственную регистрацию права собственности **на вновь образованные объекты недвижимого имущества, возникшие в результате**

Санкт

78 А В 6488957

-Петербург

преобразования вышеуказанного Объекта (в том числе в отношении квартиры в случае ее перевода в нежилое помещение и присвоения номера нежилому помещению, в случае раздела или объединения и присвоения новых номеров новым объектам недвижимости, возникшим в результате преобразования вышеуказанного Объекта);

-получать разрешительную документацию, необходимые справки, акты, Свидетельства и другие документы, выписки из ЕГРН, справки о содержании правоустанавливающих документов, техническую документацию, производить экспертизу, согласовывать и поучать все документы, заказывать и получать проекты и иную документацию, необходимую для перепланировок и перевода объекта в нежилой или жилой фонд;

-заказывать и получать следующие документы: акт обследования технического состояния вентиляционных каналов, выписка о тех. состоянии здания (ГУП ГУИОН), кадастровый паспорт на помещение, копии поэтажных планов (ГУП ГУИОН), технические условия по водоснабжению по электричеству, по газоснабжению и прочие, разрешительные письма из КГИОП на перепланировку, уведомление КГИОП о наличии/ отсутствии предметов охраны и прочие документы,

- обращаться, получать любые документы в КГИОП,

- зарегистрировать право собственности и (или) изменения в отношении вышеуказанного объекта (объектов) с перепланировкой, переоборудованием, переустройством объекта в установленном законом порядке в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и Ленинградской области и в иных субъектах РФ, вносить изменения в ЕГРН, с правом получения Уведомлений/ Выписок из ЕГРН на объект.

-совершать необходимые платежи, сборы и пошлины, в том числе возвращать ошибочно уплаченные сборы, пошлины и платежи, собирать необходимые справки и документы, расписываться, а также выполнять другие действия и формальности, связанные с данными поручениями.

-расписываться и выполнять все действия и формальности, связанные с данным поручением.

ДОВЕРЕННОСТЬ ВЫДАНА СО ВСЕМИ ПРАВАМИ, КОТОРЫЕ В НЕЙ УКАЗАНЫ, НО БЕЗ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ОТ МЕНЯ К ИНЫМ ЛЮБЫМ ЛИЦАМ.

Доверенность выдана сроком на пять лет, с правом передоверия полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Содержание ст. 185-189 Гражданского Кодекса Российской Федерации нотариусом доверителю разъяснено.

Содержание настоящей доверенности доверителю зачитано вслух.

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

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

Настоящая доверенность удостоверена мной, Тараканов ским Леонидом Феликсовичем, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № **78/260-н/78-2025-2-610**.

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

Л.Ф.Тараканов ский

19.842.108

Компьютерная система "Экспресс"

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

Приложение № 8 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копии технических паспортов 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

ООО НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» СПб,ул.Рузовская, д.14, пом.1
Кадастровые и Геодезические работы Допуск СРО№0166.01-2016-784048504-И-017

Инв. № документа 962/24

Технический паспорт на квартиру

Адрес: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, кв 36

I. Общие сведения о многоквартирном доме

Год постройки: 1798
Год последнего капитального ремонта: 1958
Число этажей: 5, в том числе цокольный в уровне 1-го этажа
Материал стен кирпичные
Материал перекрытий из сборных железобетонных плит по металлическим балкам

Благоустройство:

водопровод √ канализация √ отопление центральное √ электричество √ газ √
(горячее водоснабжение – от газовых колонок, кухонные плиты газовые)

II. Характеристика помещения

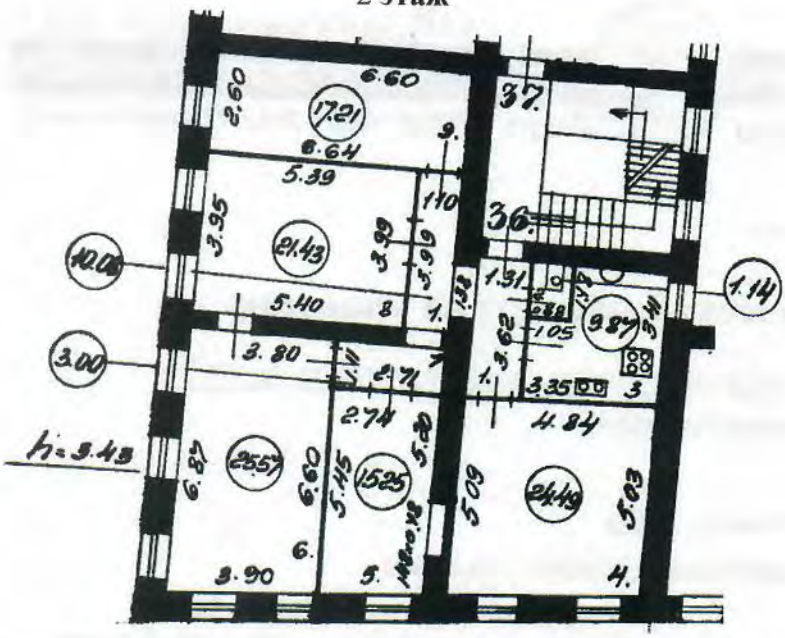
Квартира расположена на	**2**	этаже, состоит из	**5**	комнат,				
жилой площадью	**104,0**	кв.м.,	общей площадью	**128,1**	кв.м.,	высота	**3,43**	м

III. Экспликация к плану помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения по плану	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, кв.м.	Примечание (на плане указана площадь)
2	36	1	коридор	10.1		10,08
		2	туалет	1.1		1,14
		3	кухня	9.9		9,87
		4	**комната**	**24.5**		24,49
		5	**комната**	**15.3**		15,25
		6	**комната**	**25.6**		25,57
		7	коридор	3.0		3,00
		8	**комната**	**21.4**		21,43
		9	**комната**	**17.2**		17,21
			Итого по кв. 36:	**128.1**		

IV. План помещения

2 этаж



Масштаб 1:200

Дополнительные сведения:
Технический паспорт составлен 18.06.2024 в дополнение к Выписке ЕГРН помещения с кадастровым номером 78:31:0001144:484.

Кадастровый инженер _____ _____ Ольнова А.А.

Генеральный директор
ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» _____ _____ Гурьянов А.В
М.П

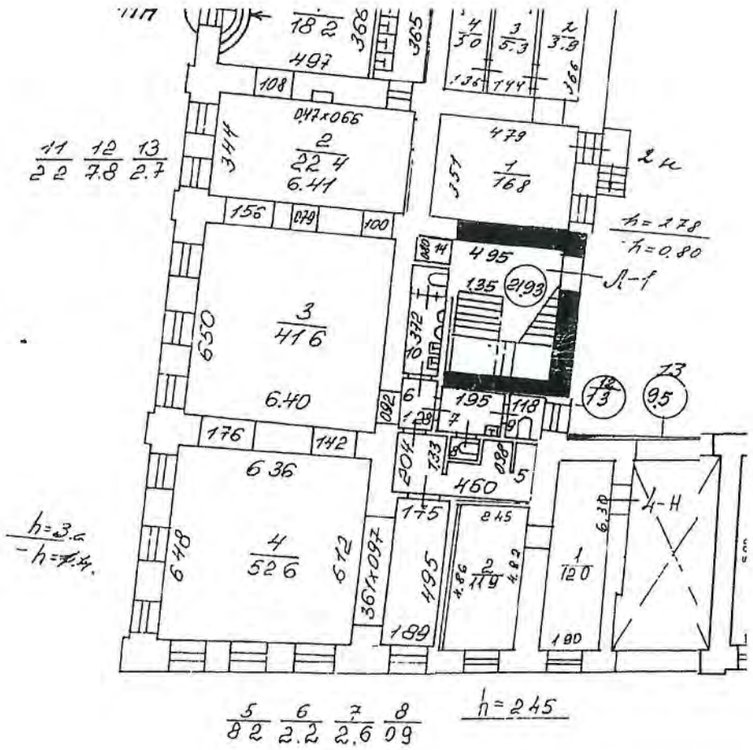
Изготовитель: ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» 190013, г.Санкт-Петербург, ул.Рузовская, д.14, пом.1, http://www/1spbkadastr.ru, тел.8(812)621 14 01

ОКВЭД 2 68.32.3 Деятельность по технической инвентаризации недвижимого имущества. Эта группировка включает:
— деятельность по технической инвентаризации жилого фонда;
— деятельность по технической инвентаризации нежилого фонда

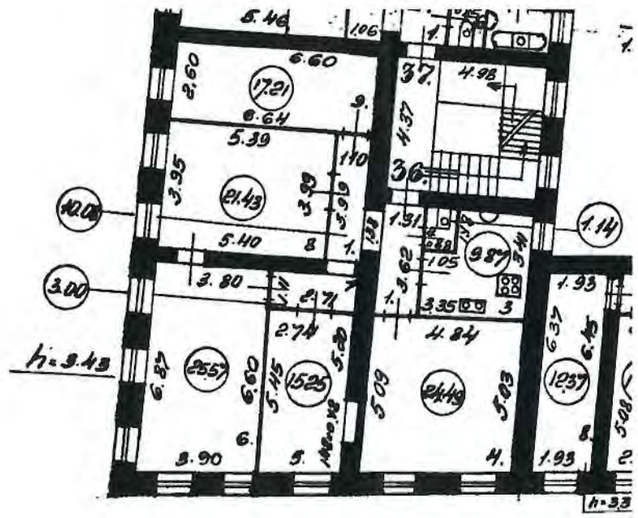
Запись в классификаторе с кодом 68.32.3 является конечной в иерархии и не содержит уточняющих элементов.

Памятка владельцу:
Внесение изменений в сведения данных технического паспорта осуществляется только компанией, изготовившей документ.

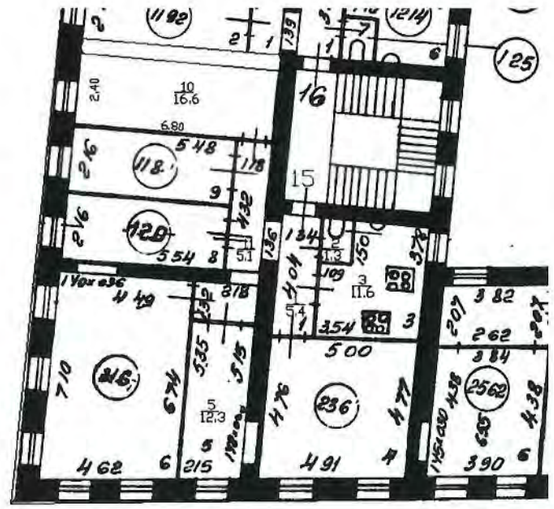
План части цокольного этажа



План части 2-го этажа



План части 3-го этажа



Графические данные предоставлены по сведениям ЕГРН 17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161338775

Масштаб 1:200

		Санкт-Петербург, Гороховая ул., дом 26, литера А		Лист	Листов
				1	
Выполнил	Ольнова А.А.	Поэтажный план кв.36, выше и ниже расположенных помещений	ООО "НЭБ "СТРОЙТЕХНАДЗОР"		
Проверил	Гурьянов А.В.				
		18.06.2024			

ООО НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» СПб,ул.Рузовская, д.14, пом.1
Кадастровые и Геодезические работы Допуск СРО№0166.01-2016-784048504-И-017

Инв. № документа 1067/25

Технический паспорт на квартиру

Адрес: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, кв 37

I. Общие сведения о многоквартирном доме

Год постройки: 1798
Год последнего капитального ремонта: 1958
Число этажей: 5, в том числе цокольный в уровне 1-го этажа
Материал стен кирпичные
Материал перекрытий из сборных железобетонных плит по металлическим балкам

Благоустройство:

водопровод √ канализация √ отопление центральное √ электричество √ газ √
(горячее водоснабжение – от газовых колонок, кухонные плиты газовые)

II. Характеристика помещения

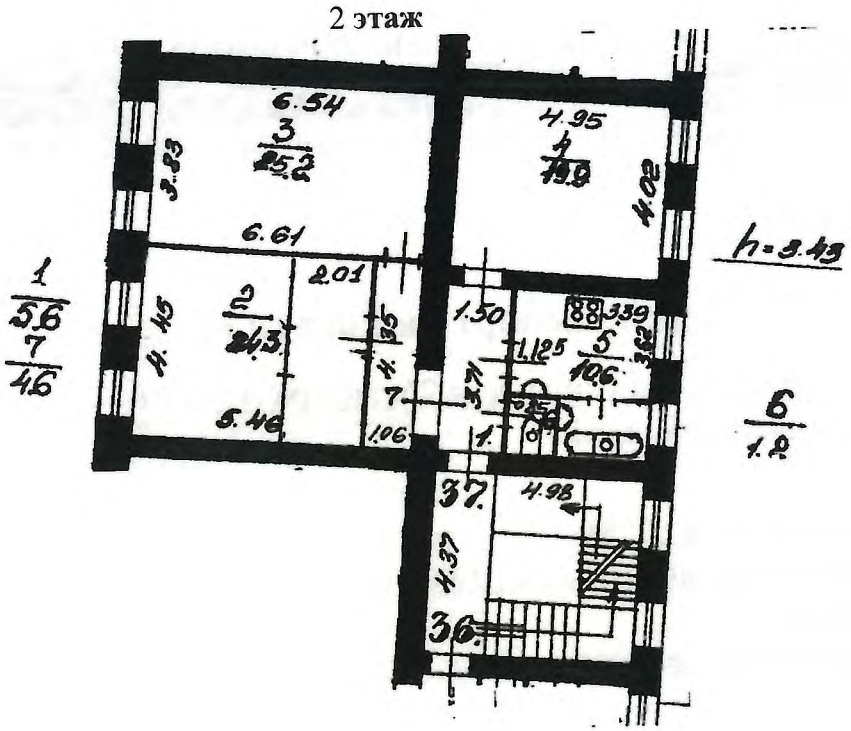
Квартира расположена на	2	этаже, состоит из	3	комнат,			
жилой площадью	64,9	кв.м.,	общей площадью	88,8	кв.м.,	высота	3,04 м

III. Экспликация к плану помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения по плану	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, кв.м.	Примечание
2	36	1	**комната**	**26.5**		
		2	**комната**	**26.6**		
		3	**комната**	**11.8**		
		4	кухня	10.6		
		5	совмещенный санузел	4.8		
		6	коридор	2.0		
		7	коридор	5.0		
		8	туалет	1.5		
			Итого по кв. 37:	**88,8**		

IV. План помещения

2 этаж



Масштаб 1:200

Дополнительные сведения:
Технический паспорт составлен 08.08.2025 в дополнение к Выписке ЕГРН помещения с кадастровым номером 78:31:0001144:485.

Кадастровый инженер _____ Ольнова А.А.

Генеральный директор
ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» _____ Гурьянов А.В
М.П

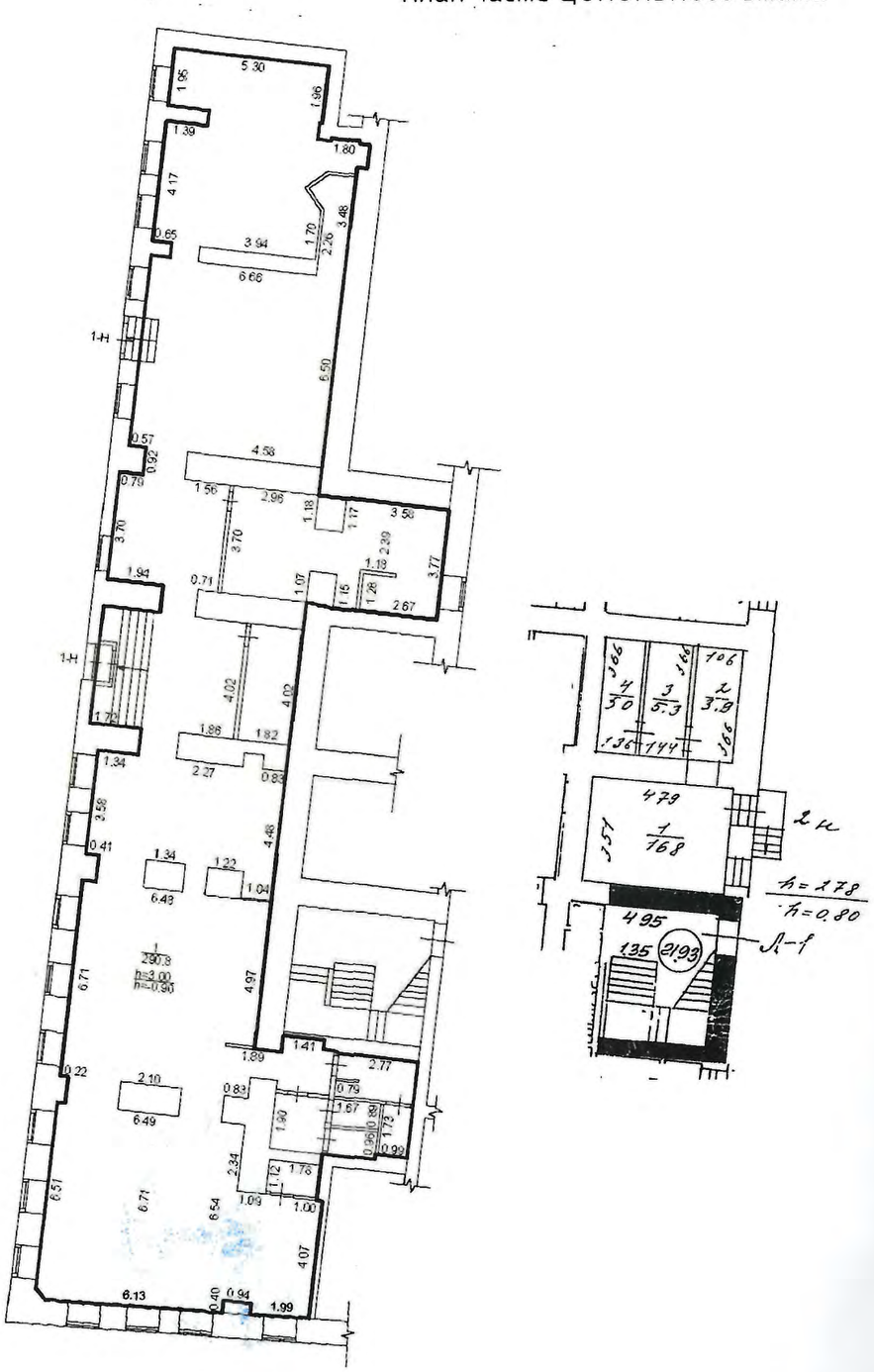
Изготовитель: ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» 190013, г.Санкт-Петербург, ул.Рузовская, д.14, пом.1, http://www/1spbkadastr.ru, тел.8(812)621 14 01

ОКВЭД 2 68.32.3 Деятельность по технической инвентаризации недвижимого имущества. Эта группировка включает:
— деятельность по технической инвентаризации жилого фонда;
— деятельность по технической инвентаризации нежилого фонда

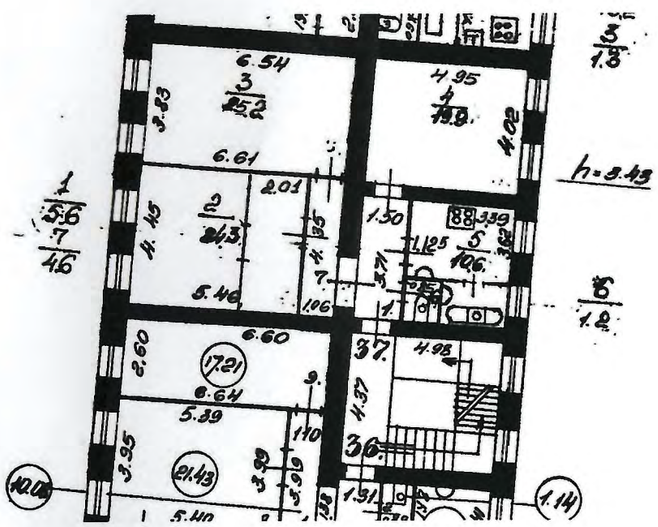
Запись в классификаторе с кодом 68.32.3 является конечной в иерархии и не содержит уточняющих элементов.

Памятка владельцу:
Внесение изменений в сведения данных технического паспорта осуществляется только компанией, изготовившей документ.

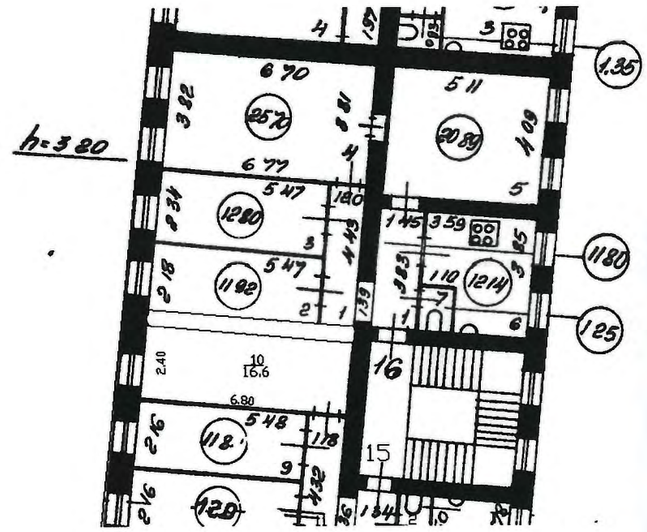
План части цокольного этажа



План части 2-го этажа



План части 3-го этажа

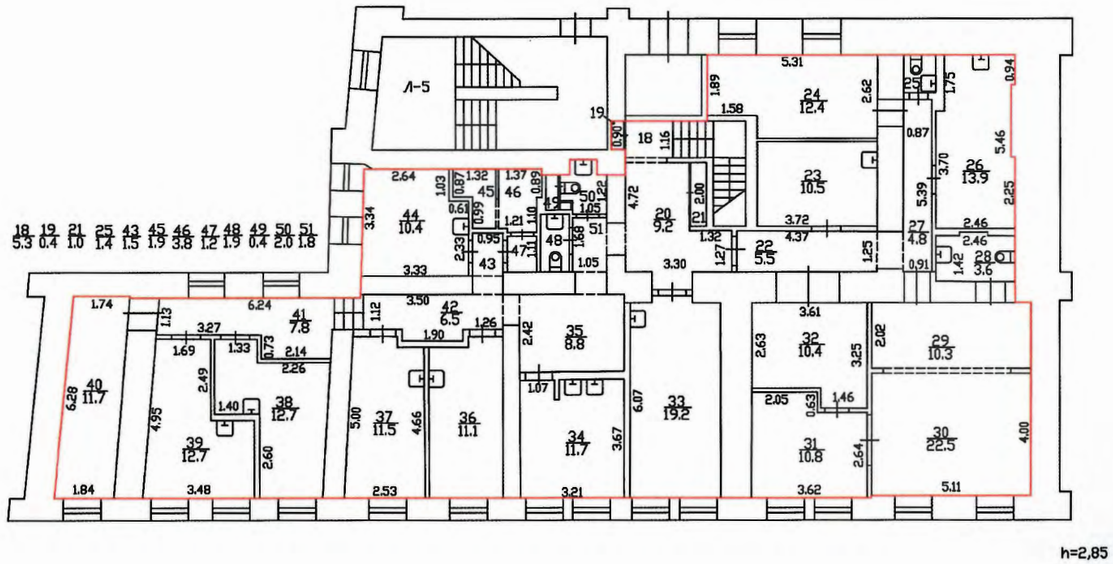


Графические данные предоставлены по сведениям ЕГРН 07.08.2025г. № КУВИ-001/2025-152437646

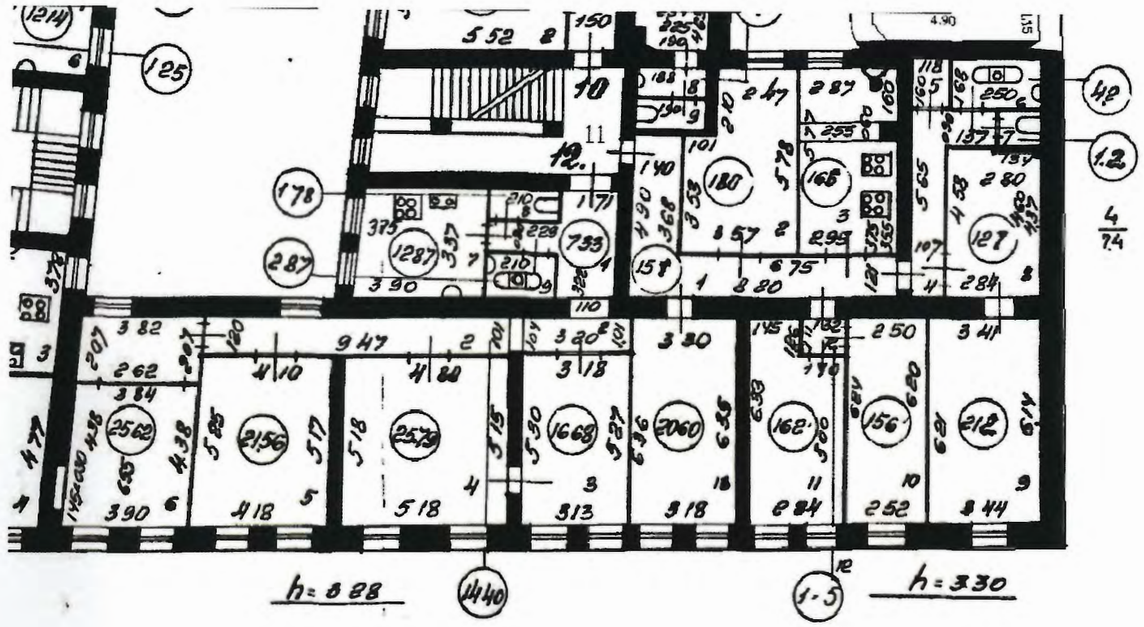
Масштаб 1:200

			Санкт-Петербург, Гороховая ул., дом 26, литера А	Лист	Листов
				1	
Выполнил	Ольнова А.А.		Поэтажный план кв.37, выше и ниже расположенных помещений	ООО "НЭБ "СТРОЙТЕХНАДЗОР"	
Проверил	Гурьянов А.В.				
		08.08.2025			

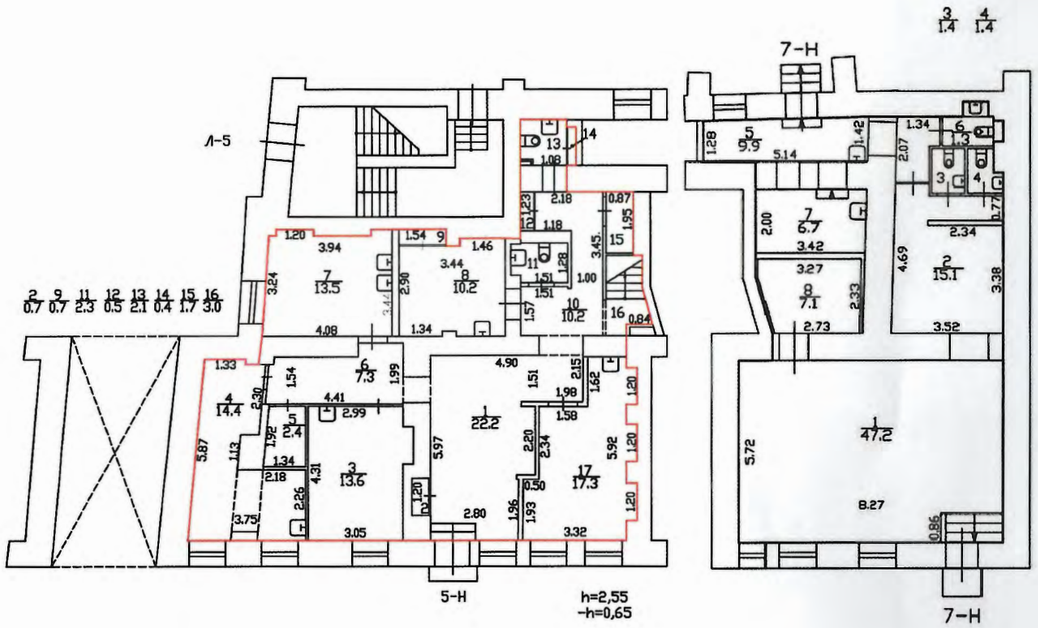
План части 2-го этажа



План части 3-го этажа



План части цокольного этажа



Графические данные предоставлены по сведениям ЕГРН 07.08.2025г. № КУВИ-001/2025-152437646

Масштаб 1:200

			Санкт-Петербург, Гороховая ул., дом 26, литера А	*Лист*	*Листов*
				1	
Выполнил	*Ольнова А.А.*		*Поэтажный план пом.5-Н, выше и ниже расположенных помещений*	*ООО "НЭБ "СТРОЙТЕХНАДЗОР"*	
Проверил	*Гурьянов А.В.*	*08.08.2025*			

Приложение № 9 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копии договоров с экспертами

ДОГОВОР №25ПНЖ/0825/-/-Э1

Санкт-Петербург «30» января 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), в лице генерального директора [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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» 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 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.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных Договором, включая установленные сроки выполнения работ, Заказчик вправе потребовать 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

[redacted]

Генеральный директор
ООО «СтройЭлитПроект»

[redacted]

_____ /Гурьянов А.В./

м

[redacted]

_____ /Лавриновский М.С./

ДОГОВОР №25ПНЖ/0825/-/-Э2

Санкт-Петербург «30» января 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), в лице генерального директора [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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» 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 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.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных Договором, включая установленные сроки выполнения работ, Заказчик вправе потребовать 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

[redacted]

Генеральный директор
ООО «СтройЭлитПроект»

[redacted]

_____ /Турьянов А.В./

_____ [redacted] М.В. Болотина/

ДОГОВОР №25ПНЖ/0825/-/-ЭЗ

Санкт-Петербург «30» января 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), в лице генерального директора [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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» 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 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.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных Договором, включая установленные сроки выполнения работ, Заказчик вправе потребовать 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

[redacted]

Генеральный директор
ООО «СтройЭлитПроект»

[redacted]

_____ /А[redacted]урьянов

[redacted]

_____ /Г.А. Курленьиз/

Приложение № 10 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

Протокол № 1
организационного заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Санкт-Петербург «30» января 2026 г.

Присутствовали:
[redacted] - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.
[redacted] - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 141 от 28.01.2026 г.
[redacted] - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; № 1392 от 31.07.2025 г.

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
Слушали:
[redacted] об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:
утвердить состав членов экспертной комиссии:
[redacted]

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

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
Слушали:
о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:
Председателем экспертной комиссии выбрать
Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать

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

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
Слушали:
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. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:
[redacted] об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили:
утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:
Срок проведения экспертизы – с 30.01.2026 г. по 03.02.2026 г.:
30.01.2026 г. – 01.02.2026 г. натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния; ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.
02.02.2026 г. – 03.02.2026 г. – оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы; заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

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

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

Слушали:

[redacted] о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

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

1. Копия извлечения из закона Санкт-Петербурга от 21.07.1997 № 141-47 «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» *(Приложение №1);*
2. Копия приказа министерства культуры Российской Федерации от 24 августа 2016 г. № 38495-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г. середина XVIII в., 1838 г. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» *(Приложение №1)*;
3. Копия распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 05.06.2024 № 755-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» *(Приложение №2)*;
4. Копия распоряжения КГИОП от 20.11.2020 № 417-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» *(Приложение №3)*;
5. Копия задания КГИОП № 01-21-2418/25-0-1 от 26.09.2025 г. (Приспособление помещений кв.36, кв.37, пом.5-Н в объекте культурного наследия для современного использования (перепланировка, переустройство) *(Приложение №5);*
6. Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г. оформленного КГИОП от 18.06.2024 *(Приложение №6)*;
7. Копия сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 28.01.2026 г. на помещение с кадастровым номером

78:31:0001144:870 по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, помещение 5-Н.

8. Копия сведений из ЕГРН от 28.01.2026 г. на помещение с кадастровым номером 78:31:0001144:484 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера. А, кв. 36.

9. Копия сведений из ЕГРН от 28.01.2026 г. на помещение с кадастровым номером 78:31:0001144:485 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера. А, кв. 37.

10. Копия доверенности от 18.08.2025 г. на бланке 78 АВ 6488956.

11. Копия технического паспорта на квартиру по адресу: г.Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, кв 36, составленного ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» от 18.06.2024 с поэтажными планами, инв. № документа 962/24.

12. Копия технического паспорта на квартиру по адресу: г.Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, кв 37, составленного ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» от 08.08.2025 с поэтажными планами, инв. № документа 1067/25.

13. Копия поэтажного плана помещения 5-Н, выше и ниже расположенных помещений, составленных ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» от 08.08.2025.

14. Копия лицензии № МКРФ 00509 от 15 февраля 2013 года, выданной Обществу с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), ОГРН 5067847471291, ИНН 7841346465.

15. Копия письма КГИОП №01-43-16036/24-0-1 от 11.07.2024.

16. Копия письма КГИОП №01-46-2122/25-0-1 от 26.08.2025.

17. Копия письма КГИОП № 01-43-21299/25-0-1 от 26.08.2025 г.

18. Копия письма КГИОП № 01-46-2093/25-0-1 от 29.08.2025 г.

19. Копия акта приёмки 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 № 01-54-2/19 от 10.01.2019 г.

20. Копия решения о согласовании перепланировки и (или) переустройства жилого помещения № 01-24-270/20 от 23.07.2020 г.

21. Копия акт о завершении перепланировки и (или) переустройства помещения многоквартирном доме приёмочной комиссии центрального района от 29.04.2021 г.

22. Проектная документация «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера

А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в составе:

- **Раздел 1. Предварительные работы:**
- **Том 1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ИРД);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **Том 2.** Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ИИ);
- **Том 3.** Историко-архитектурные и натурные исследования (обмерные чертежи)» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ОЧ);
- **Том 4.** Техническое заключение по результатам обследования кв. 36, кв. 37, пом. 5-Н (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ТЗ);
- **Раздел 3. Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом.5-Н в объекте культурного наследия регионального для современного использования (перепланировка, переустройство):**
- **Том 5.** Архитектурные решения (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-АР);
- **Том 6.** Конструктивные решения (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-КР);
- **Том 7.** Технологические решения (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ТХ);
- **Том 8.** Водоснабжение и канализация (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ВК);
- **Том 9.** Отопление, вентиляция и кондиционирование (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ОВиК);
- **Том 10.** Электроснабжение (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-ЭО).

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии		М.С. Лавриновский 30.01.2026 г.
Ответственный секретарь экспертной комиссии		М.В. Болотина 30.01.2026 г.
Эксперт – член экспертной комиссии		Г.А. Курленьиз 30.01.2026 г.

Протокол № 2
заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Санкт-Петербург «03» февраля 2026 г.

Присутствовали:

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 № 141 от 28.01.2026 г.

Эксперт – член экспертной комиссии:

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

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» 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 приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

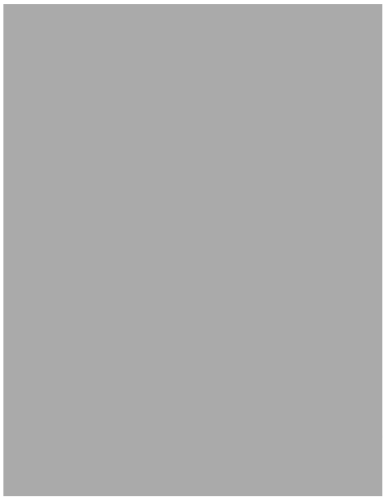
Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (в действующей редакции).

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

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии		М.С. Лавриновский 03.02.2026 г.
Ответственный секретарь экспертной комиссии		М.В. Болотина 03.02.2026 г.
Эксперт – член экспертной комиссии		Г.А. Курленьиз 03.02.2026 г.

Протокол № 3
заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Санкт-Петербург «10» марта 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 № 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 в связи с полученными замечаниями КГИОП № 01-27-127/26-0-1 от 10.03.2026 г.
2. О внесении Заказчиком изменений в проектную документацию в связи с полученными замечаниями КГИОП № 01-27-127/26-0-1 от 10.03.2026 г., получение дополнительных материалов для проведения экспертизы.
3. О внесении изменений в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в связи с полученными замечаниями КГИОП № 01-27-127/26-0-1 от 10.03.2026 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 в связи с полученными замечаниями КГИОП № 01-27-127/26-0-1 от 10.03.2026 г.

Слушали: [redacted]

О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии в связи с полученными замечаниями КГИОП № 01-27-127/26-0-1 от 10.03.2026 г.

Постановили:

Возобновить проведение государственной историко-культурной экспертизы и работу Экспертной комиссии в связи с полученными замечаниями КГИОП № 01-27-127/26-0-1 от 10.03.2026 г.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. О внесении Заказчиком изменений в проектную документацию в связи с полученными замечаниями КГИОП № 01-27-127/26-0-1 от 10.03.2026 г., получение дополнительных материалов для проведения экспертизы.

Слушали: [redacted]

о внесении Заказчиком изменений в проектную документацию в связи с полученными замечаниями КГИОП № 01-27-127/26-0-1 от 10.03.2026 г., получение дополнительных материалов для проведения экспертизы:

- проектная документация откорректирована в связи с полученными замечаниями КГИОП № 01-27-127/26-0-1 от 10.03.2026 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 в связи с полученными замечаниями КГИОП № 01-27-127/26-0-1 от 10.03.2026 г.

Слушали: [redacted]

о внесении изменений в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в связи с полученными замечаниями КГИОП № 01-27-127/26-0-1 от 10.03.2026 г.

Постановили:

Принять и учесть все внесенные изменения в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в связи с полученными замечаниями КГИОП № 01-27-127/26-0-1 от 10.03.2026 г.

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали:

об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. проводит анализ представленной Заказчиком откорректированной проектной документации на предмет ее соответствия действующему законодательству по охране объектов культурного наследия.
2. проводит анализ проектных решений и сохранности элементов предмета охраны объекта культурного наследия.
3. 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:

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:

10.03.2026 – 21.04.2026 – внесение изменений в связи с полученными замечаниями КГИОП № 01-27-127/26-0-1 от 10.03.2026 г., в Акт государственной историко-культурной экспертизы; повторное рассмотрение предоставленной Заказчиком откорректированной проектной документации.

22.04.2026 – 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.



10.03.2026 г.

10.03.2026 г.

10.03.2026 г.

Протокол № 4
заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Санкт-Петербург «22» апреля 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 № 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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» 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 приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» 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.

[redacted] 22.04.2026 г.

22.04.2026 г.

22.04.2026 г.

Протокол № 5
заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Санкт-Петербург «01» августа 2026 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

[redacted] (приказ Минкультуры России № 2176 от 20.07.2023 г.; № 1372 от 22.07.2026 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 №01-27-609/26-0-1 от 29.06.2026 г.
2. О внесении Заказчиком изменений в проектную документацию на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-27-609/26-0-1 от 29.06.2026 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 №01-27-609/26-0-1 от 29.06.2026 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 №01-27-609/26-0-1 от 29.06.2026 г.

Слушали: [redacted]

О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-27-609/26-0-1 от 29.06.2026 г.

Постановили:

Возобновить проведение государственной историко-культурной экспертизы и работу Экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-27-609/26-0-1 от 29.06.2026 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 №01-27-609/26-0-1 от 29.06.2026 г., получение дополнительных материалов для проведения экспертизы

Слушали: [redacted]

о внесении Заказчиком изменений в проектную документацию на основании замечаний представленных в письме КГИОП №01-27-609/26-0-1 от 29.06.2026 г., получение дополнительных материалов для проведения экспертизы:

- проектная документация откорректирована на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-27-609/26-0-1 от 29.06.2026 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 №01-27-609/26-0-1 от 29.06.2026 г.

Слушали: [redacted]

о внесении изменений в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы на основании замечаний представленных в письме КГИОП №01-27-609/26-0-1 от 29.06.2026 г.

Постановили:

Принять и учесть все внесенные изменения в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы на основании замечаний представленных в письме КГИОП №01-27-609/26-0-1 от 29.06.2026 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. [redacted] проводит анализ представленной Заказчиком откорректированной проектной документации на предмет ее соответствия действующему законодательству по охране объектов культурного наследия.
2. [redacted] проводит анализ проектных решений и сохранности элементов предмета охраны объекта культурного наследия.
3. [redacted] 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:

01.08.2026 – 20.08.2026 – внесение изменений в соответствии с замечаниями, представленными в письме КГИОП №01-27-609/26-0-1 от 29.06.2026 г. в Акт государственной историко-культурной экспертизы; повторное рассмотрение предоставленной Заказчиком откорректированной проектной документации.

21.08.2026 – 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.



01.08.2026 г.

01.08.2026 г.

01.08.2026 г.

Протокол № 6
заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Санкт-Петербург «21» августа 2026 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

[redacted] (приказ Минкультуры России № 2176 от 20.07.2023 г.; № 1372 от 22.07.2026 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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» 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 приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» 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.

[redacted] 21.08.2026 г.

21.08.2026 г.

21.08.2026 г.

Приложение № 11 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» 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

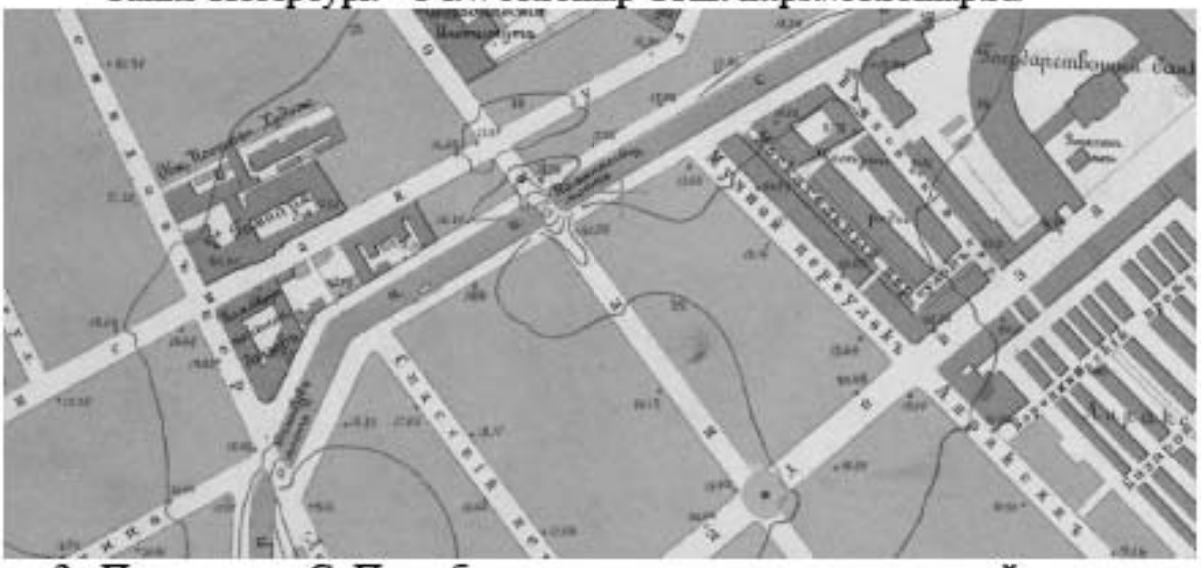
Историческая иконография
Аннотированный список иллюстраций

1. Подробный план столичного города Ст. Петербурга снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Шуберта. Вариант 2. 246 х 300 см. Снимали топ. 1-го кл.: Монахов, Емельянов 1-й, Коровников, Гололобов, Иванов 1-й, Рябов, Жиргинцов. Вырез. кантон. Данилов. Гравир. при Военно-Топографическом Депо. - 1828: Военно-Топографическое Депо; Санкт-Петербург. - 1 т. // retromap URL: https://retromap.ru/
2. План города С.-Петербурга в горизонталях, исполненный по нивеллировкам 1872 г. - для местности между рекой Большой Невой и Обводным каналом и 1900 г. - для остальных частей города. Санкт-Петербург, 1901 год. Исполнен на 22 листах. Масштаб 1:4200. // retromap URL: https://retromap.ru/
3. Общий план С.Петербурга, исправленный по 1910 год. Приложение к адресной и справочной книге издания А.С. Суворина "Весь Петербург". Масштаб - в 1 дюйме 230 саженей. 59х65 см. Картографическое заведение А. Ильина. // retromap URL: https://retromap.ru/
4. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда, Кронштадта и окрестностей. Основная часть снимков - центр Ленинграда - сделана в 1941-1943 годах. Снимки Кронштадта, Петергофа, Ораниенбаума сделаны 15 августа 1939 года. // retromap URL: https://retromap.ru/
5. Спутниковый снимок Ленинграда. Снимок сделан 17.05.1966 года // retromap URL: https://retromap.ru/
6. Спутниковый снимок Ленинграда и окрестностей. Снимок сделан 3 июля 1975 года. // retromap URL: https://retromap.ru/
7. Спутниковый снимок Ленинграда и окрестностей. Снимок сделан 24 июля 1980 года. // retromap URL: https://retromap.ru/
8. Фасад. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.
9. Фасад и план двора. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.
10. План двора и разрез. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.
11. Фасад. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.

12. Фасад. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.
13. Фасад. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.
14. Фасад. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.
15. Фасад. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.



1. Подробный план столичного города Ст. Петербурга снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Шуберта. Вариант 2. 246 х 300 см. Снимали топ. 1-го кл.: Монахов, Емельянов 1-й, Коровников, Гололобов, Иванов 1-й, Рябов, Жиргинцов. Вырез. кантон. Данилов. Гравир. при Военно-Топографическом Депо. - 1828: Военно-Топографическое Депо; Санкт-Петербург. - 1 т. // retromap URL: https://retromap.ru/



2. План города С.-Петербурга в горизонталях, исполненный по нивеллировкам 1872 г. - для местности между рекой Большой Невой и Обводным каналом и 1900 г. - для остальных частей города. Санкт-Петербург, 1901 год. Исполнен на 22 листах. Масштаб 1:4200. // retromap URL: https://retromap.ru/



3. Общий план С.Петербурга, исправленный по 1910 год. Приложение к адресной и справочной книге издания А.С. Суворина "Весь Петербург". Масштаб - в 1 дюйме 230 саженей. 59х65 см. Картографическое заведение А. Ильина. // retromap URL: https://retromap.ru/



4. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда, Кронштадта и окрестностей. Основная часть снимков - центр Ленинграда - сделана в 1941-1943 годах. Снимки Кронштадта, Петергофа, Ораниенбаума сделаны 15 августа 1939 года. // retromap URL: https://retromap.ru/



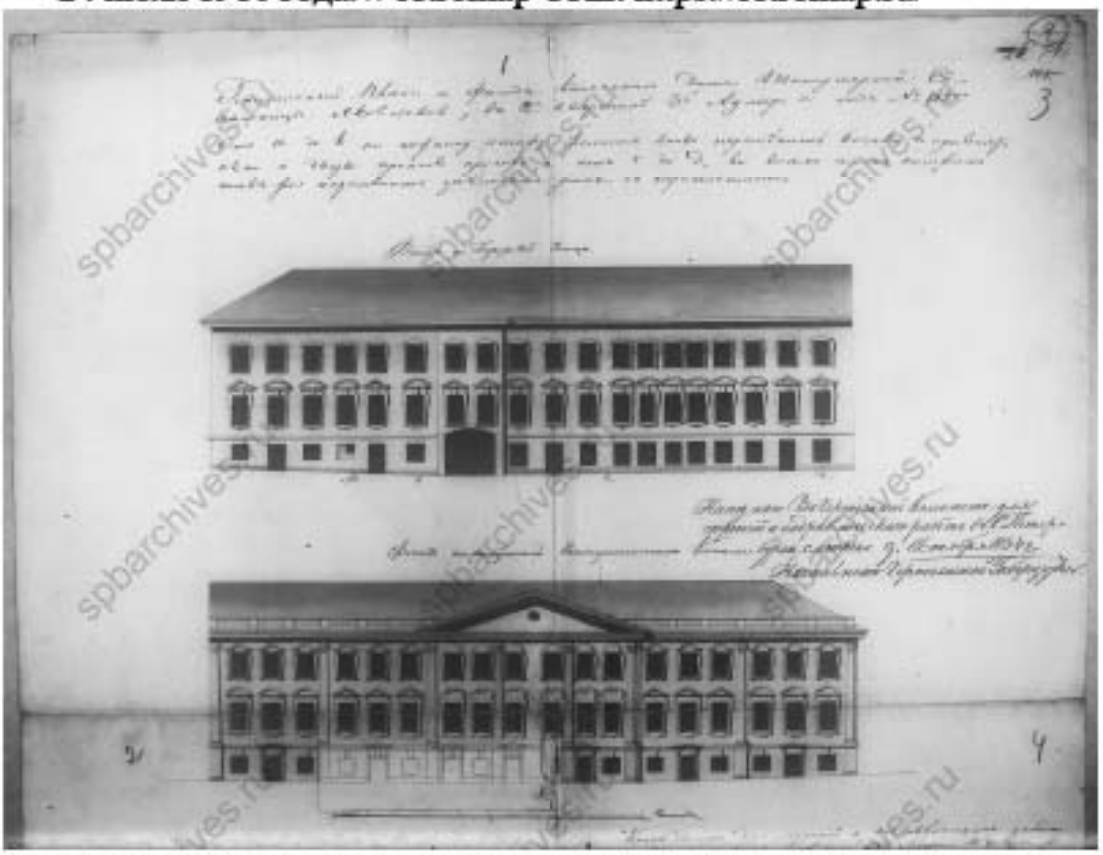
5. Спутниковый снимок Ленинграда. Снимок сделан 17.05.1966 года // retromap URL: https://retromap.ru/



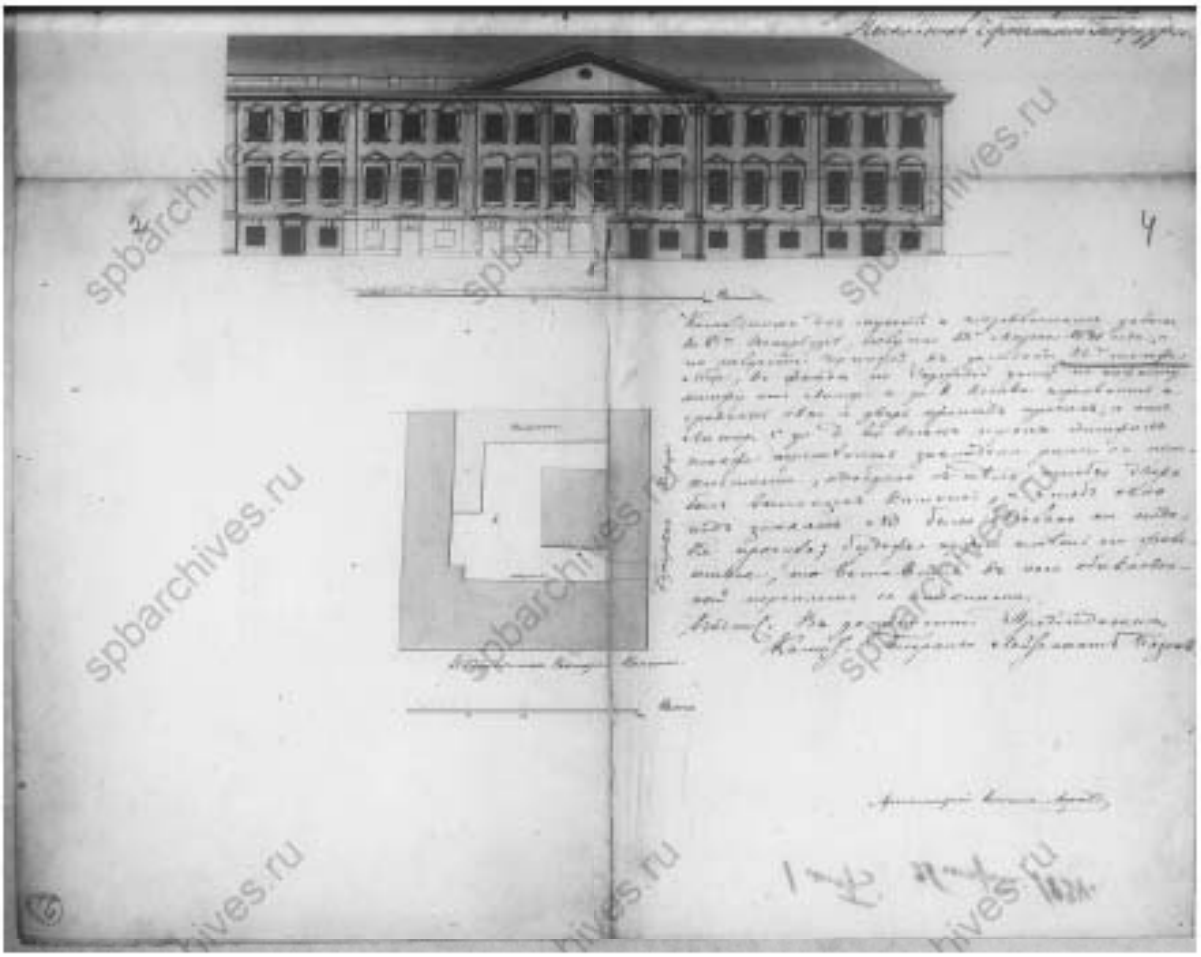
6. Спутниковый снимок Ленинграда и окрестностей. Снимок сделан 3 июля 1975 года. // retromap URL: https://retromap.ru/



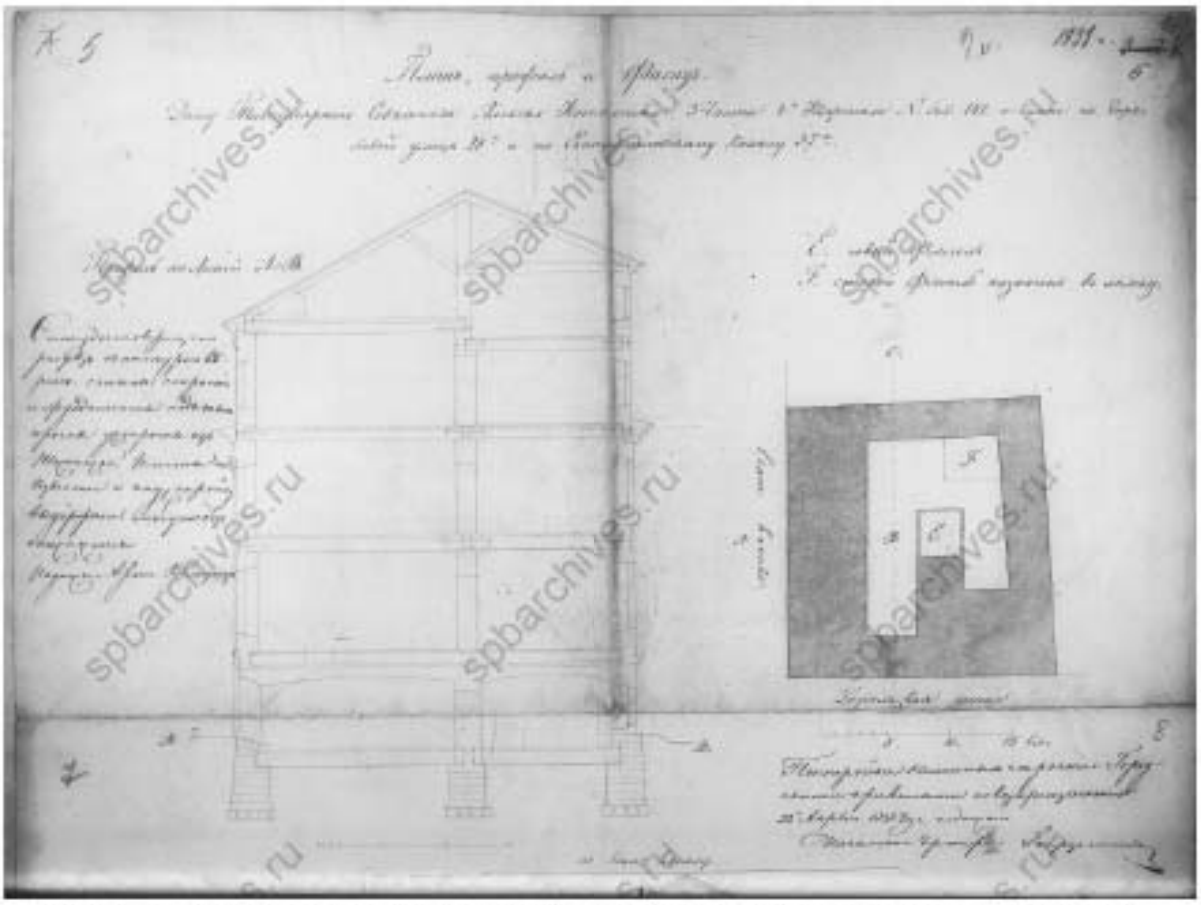
7. Спутниковый снимок Ленинграда и окрестностей. Снимок сделан 24 июля 1980 года. // retromap URL: https://retromap.ru/



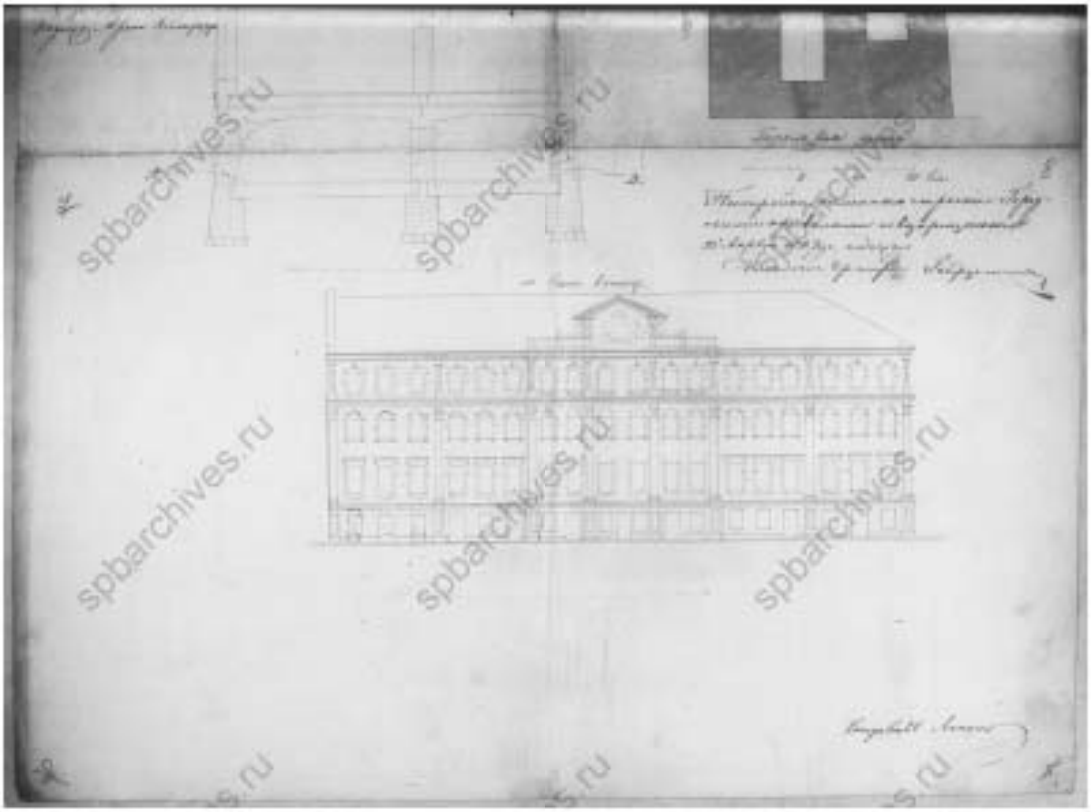
8. Фасад. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.



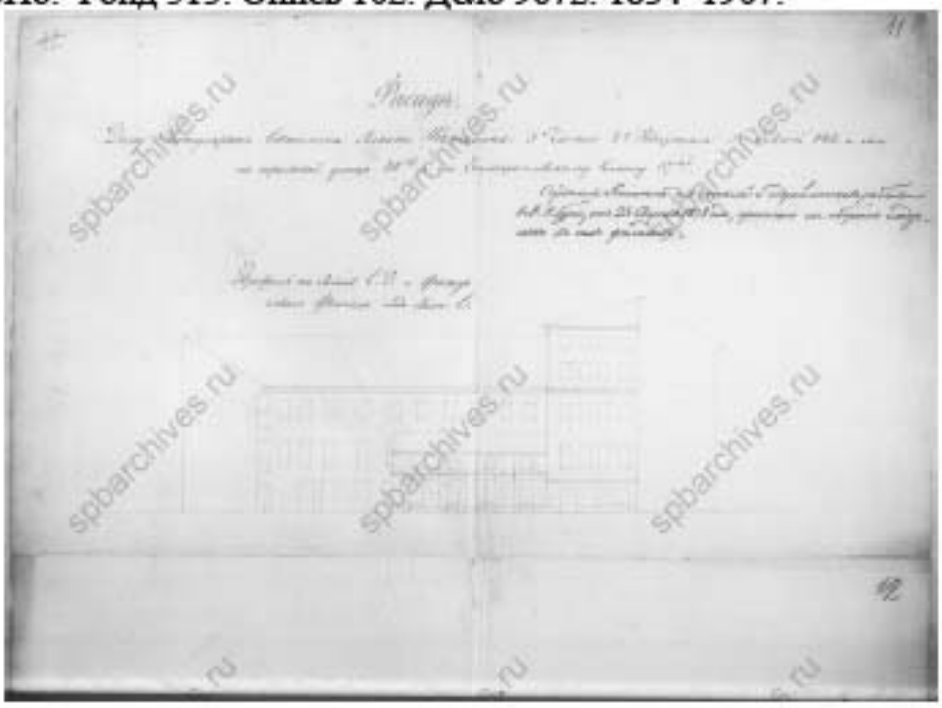
9. Фасад и план двора. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.



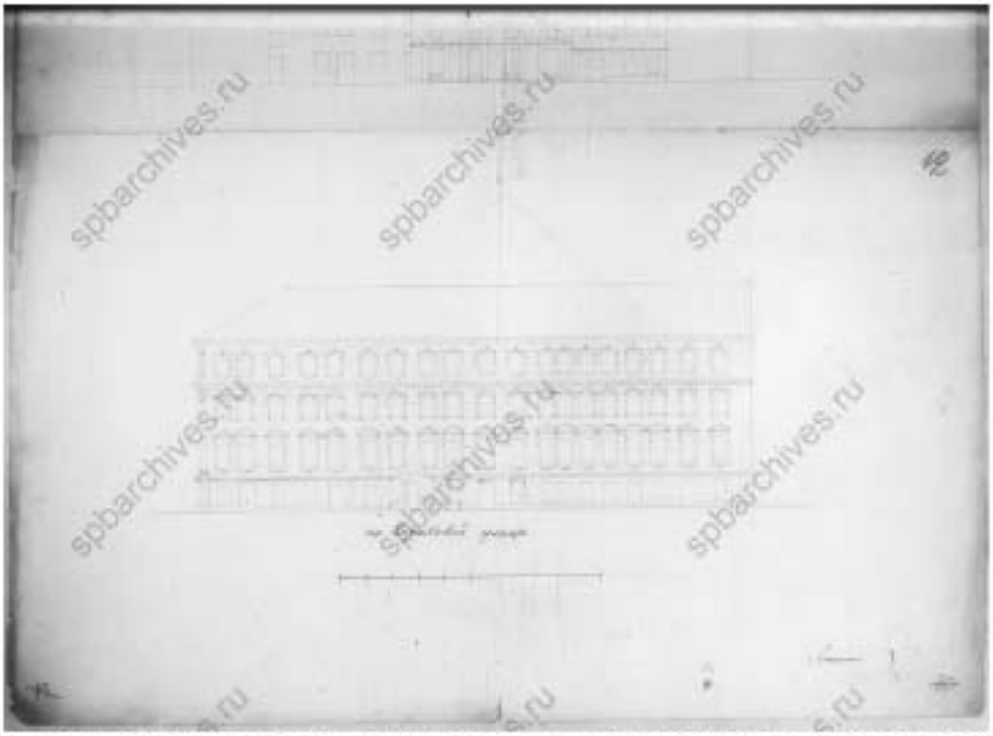
10.План двора и разрез. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.



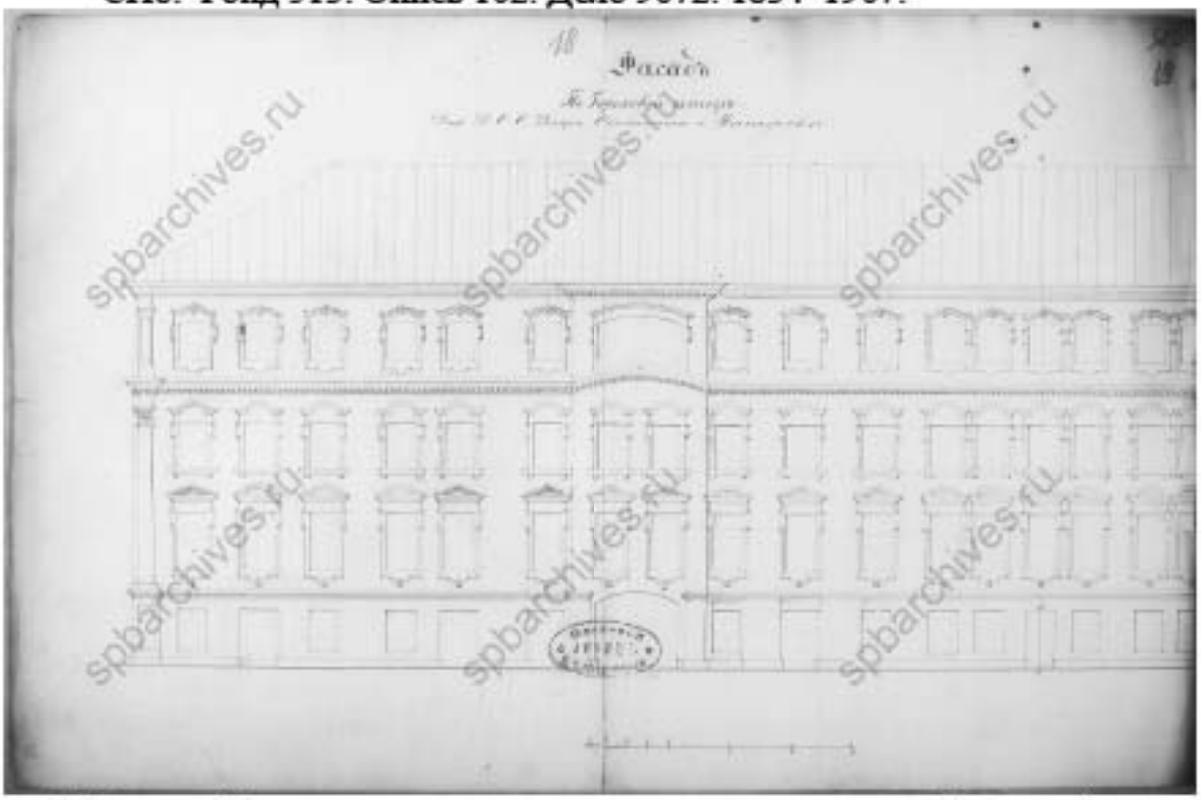
11. Фасад. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.



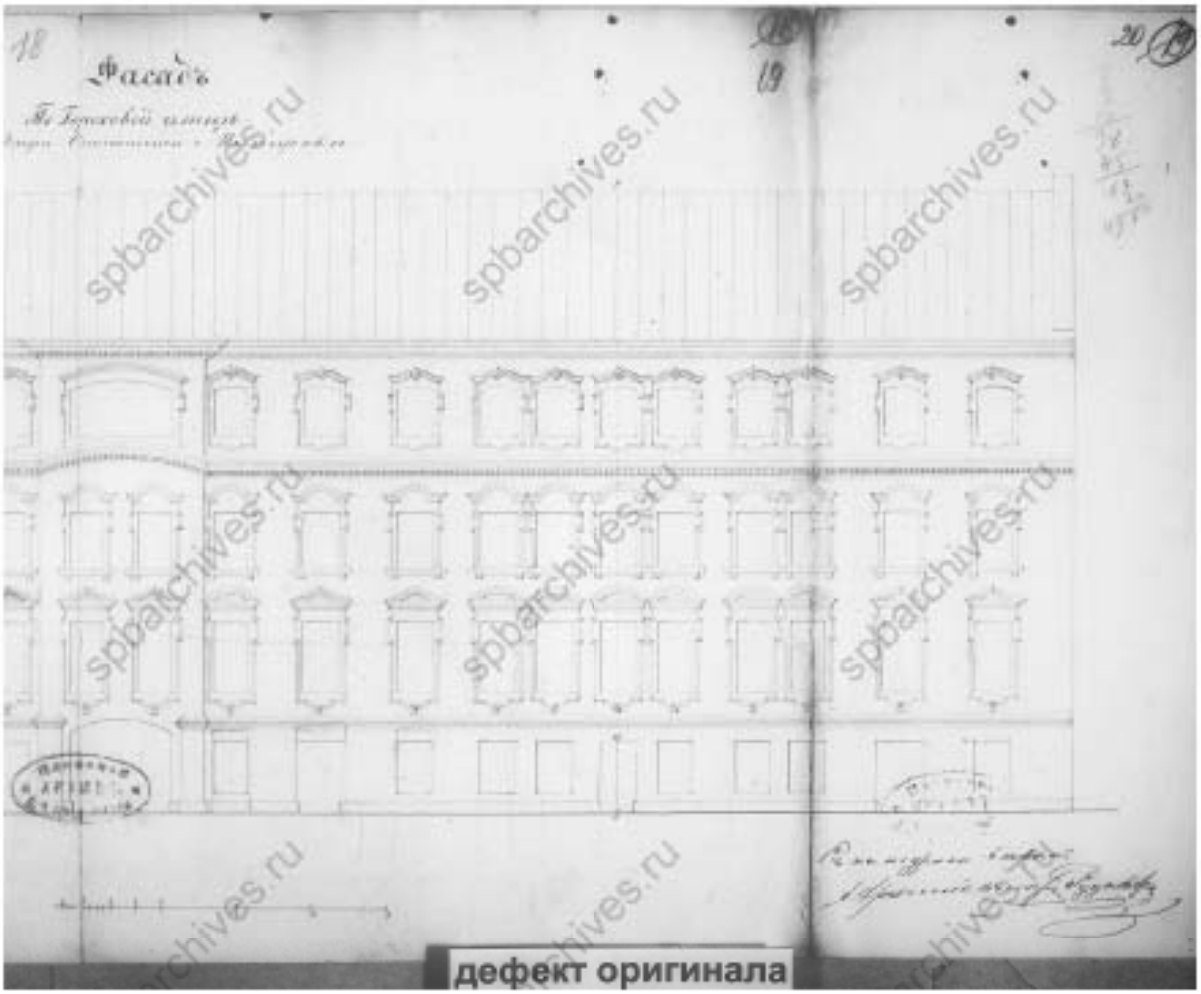
12. Фасад. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.



13. Фасад. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.



14. Фасад. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.



15. Фасад. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Яковлевой, А.А.Котомину, П.С.Митусову, М.Ю.Левестаму, М.М.Граббе по Гороховой ул., 26 и наб.Екатерининского кан., 40. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9672. 1834–1907.

Приложение № 12 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», середина XVIII в., 1838 г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А: «Проект приспособления помещений кв.36, кв.37, пом. 5-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» для современного использования (перепланировка, переустройство с объединением) по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А» (шифр: 25ПНЖ/0825/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Иная документация

Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 00509 от 15 февраля 2013 г.

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

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

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

согласно приложению № 1 к лицензии

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

Настоящая лицензия предоставлена:

Обществу с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект»

ООО «СтройЭлитПроект»

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

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН)	**5067847471291**
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	**7841346465**

008239

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

191025, г. Санкт-Петербург, пр. Владимирский, д. 16

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

Настоящая лицензия предоставлена на срок **бессрочно**

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа: **№168 от 15 февраля 2013 г.**
№746 от 10 июня 2019 г.

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

Заместитель Министра		С.Г.Обрывалин
(должность уполномоченного лица)	(подпись уполномоченного лица)	(ф.и.о. уполномоченного лица)

М.П.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2019, «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 552, тел. (495) 726-4742, www.opcion.ru

Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии № МКРФ 00509 от 15 февраля 2013 г.

виды выполняемых работ:

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

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

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

Заместитель Министра		С.Г.Обрывалин
(должность уполномоченного лица)	(подпись уполномоченного лица)	(ф.и.о. уполномоченного лица)

М.П.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

№01-43-16036/24-0-1 от 11.07.2024

Лавской И.И.

[redacted]

05.07.2024 № 1-43-16036/24-0-0
На № 1394765 от 04.07.2024

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в квартире 36 здания по адресу: Санкт-Петербург**,** Гороховая улица, дом 26, литера А, элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров, КГИОП сообщает следующее.

Здание по вышеуказанному адресу является объектом культурного наследия р5егионального значения «Дом Граббе М.М.» в соответствии с законом Санкт-Петербурга № 141-47 от 02.07.1997г.

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире 36 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

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

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

Заместитель начальника отдела государственного реестра объектов культурного наследия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00DA5E87EE6D1156549604330CA8334C1E
Владелец **Евтеев Константин Сергеевич**
Действителен с 16.11.2023 по 08.02.2025

К.С. Евтеев

Замятина Т.В., (812)710-47-42

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

№01-46-2122/25-0-1 от 26.08.2025

На № 1707139 от 19.08.2024
Рег. № 01-46-2122/25-0-0 от 19.08.2024

Лавской И.И.

[redacted]

Уважаемая [redacted]

На Ваш запрос сообщаем следующее:

Квартира № 37 расположена в здании по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, которое является объектом культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» (далее – Объект) согласно закону Санкт-Петербурга от 02.07.1997 № 141-47.

Предмет охраны указанного Объекта утвержден распоряжением КГИОП от 20.11.2020 № 417-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.».

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире № 37 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

ООО «НЕД-СПб»

197101, г. Санкт-Петербург, ул. Воскова, д. 22, литер Б, пом. 3-Н

Лицензия № МКРФ 03337 от 30.03.2016 г.

Объект культурного наследия регионального значения "Дом Граббе М. М., Санкт-Петербург, Гороховая ул.., д. 26, лит. А пом. 5-Н, кв. 8,9



Том 2

Комплексные научные исследования

Проект приспособления для современного использования пом. 5-Н, кв. 8,9.

Шифр 37-17

РЕГ№ 01-26-7070

10 ОКТ 2017

Штамп № 8 КГИОП 571-64-31
Настоящий (ая, ие) проект НИ в соответствии
Согласован (на, ны) с условиями (без условий)
с актом ГИКЭ
№01-26-7068/17
28 НОЯ 2017
Исполнитель
Начальник отдела сектора
Начальник управления С.Е. Ломаки

Генеральный директор [redacted] / О.Е. Овсиенко /

Главный инженер проекта / И.П. Быков /

г. Санкт-Петербург

2017 г.

ООО «НЕД-СПб»

197101, г. Санкт-Петербург, ул. Воскова, д. 22, литер Б, пом. 3-Н

Лицензия № МКРФ 03337 от 30.03.2016 г.

Проект
приспособления для современного использования кв. 8, 9 с объединением с пом. 5-Н в части перепланировки и переустройства под офис по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 26, лит. А (для подготовки распоряжения о переводе в нежилой фонд)



Архитектурные решения
37-17-АР

г. Санкт-Петербург
2017 г.

37

1. Общие указания

Нежилое помещение 5Н расположено в цокольном этаже, в жилом строении с толщиной несущих наружных стен - 860 мм и внутренних продольных и поперечных стен 860,730 мм. Помещения квартир 8 и 9 расположены на 2- м этаже.

Междуэтажные перекрытия - плиты БПР по мет.балкам. (см. Тех. обследование и Выписку из тех. паспорта).

Перегородки в пом. 5Н-гипсокартонные, в пом. квартир 8 и 9-деревянные

Год постройки -1838 по проекту архитектора А.М.Камуцци.

Год капитального ремонта - 1958

Общая площадь помещений 5Н и кв. 8 и 9 до перепланировки и объединения -394,3 м2.

(В процессе перепланировки, общая площадь уменьшилась на 9,7 м2 за счет демонтажа существующих ненесущих перегородок, монтажа новых, выравнивания ограждающих существующих стен, и составляет 384,6 м2

Степень огнестойкости здания - III

Класс функциональной пожарной опасности здания -Ф 1.3

Класс функциональной пожарной опасности существующего помещения - 5Н - Ф 4.3

Класс функциональной пожарной опасности проектируемого помещения в части кв.8 и 9, в уровне 2-го этажа -Ф 4.3

Класс конструктивной пожарной опасности -С2

Проектом предусмотрено:

- объединение помещений квартир 8 и 9 по оси "7" м/о "Б-В" и присоединение к пом. 5Н путем устройства лестничной клетки м/о "6-7" и "Б-В"

2. Общие планировочные решения.

2.1. Проектом предусмотрено сохранение существующего функционального назначения пом. 5Н (офис) на 4 кабинета и присоединение дополнительных административных помещений, проектируемых в уровне 2-го этажа, расположенных на площадях кв. 8 и 9

Административная (офисная) зона, класс функциональной пожарной опасности Ф-4.3 предусматривает устройство:

- 9 кабинетов
- коридоров
- холлов
- служебных помещений (столовая для персонала, пом.хранения)
- сан.узлов

Существующее офисное помещение, класс функциональной пожарной опасности Ф-4.3 включает в себя:

- 4 кабинета;
- помещение персонала;
- 2 сан. узла (для персонала и для хоз. нужд раздельно)
- холлы
- встроенные шкафы

За относительную отметку 0,000 принята отм. чистого пола пом. 5Н.

Проектом предусмотрен частичный демонтаж ненесущих перегородок (разборку перегородок проводить только после проведения технического обследования) и устройство новых из плит ГКЛО и ГКЛВ (в мокрых зонах) с прокладкой минераловатными плитами "ROCKWOOL", Проектом предусмотрен демонтаж элементов существующего пола и устройство нового с покрытием керамической плиткой во всех проектируемых помещениях . Марки полов и маркировка сечений перегородок из гипсокартонных листов марок ГКЛ ,ГКЛВ приведены на планах и в экспликации полов (см. АР-10). Проектом предусмотрено покрытие сущ. перекрытий штукатуркой по сетке с последующей окраской .

-Устройство полов следует производить только после завершения всех монтажных работ по проводке инженерных коммуникаций. Полы в сан.узле выполнить на 25-30 мм ниже полов смежных помещений.

Проектом предусмотрена замена дверных заполнений. В помещенях применять дверные блоки без порогов.

-Проектом предусмотрена замена оконных заполнений на деревянные с сохранением исторической расстекловки.

-Проектом предусмотрен монтаж наружных блоков кондиционирования со стороны дворового фасада. (см. лист 14-15-АР)

Примечания

1. Работы с гипсокартонными листами вести в соответствии с сводом правил СП 55-101-2000

«Ограждающие конструкции с применением гипсокартонных листов ».

2. Применяемые отделочные материалы, покрытия, огнезащитные составы должны иметь сертификаты соответствия стандартам РФ, пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологические заключения Госсанэпиднадзора .

3. На момент сдачи объекта в эксплуатацию необходимо иметь акты освидетельствования скрытых работ:по монтажу перегородок, потолков, по устройству полов, по сантехническим работам.

Основные технико-экономические показатели

Наименование	Ед. изм.	
Общая площадь	м2	384,6
Строительный объем	м3	2405,2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Разраб.		Мантрова			09.17
Провер.		Абрамов			09.17
Н.контр.		Абрамов			09.17
Утв.		Быков			09.17

37-17-АР

"Дом Граббе М. М.", Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 26, лит. А, пом. 5-Н, кв. 8, 9. Объект культурного наследия регионального значения

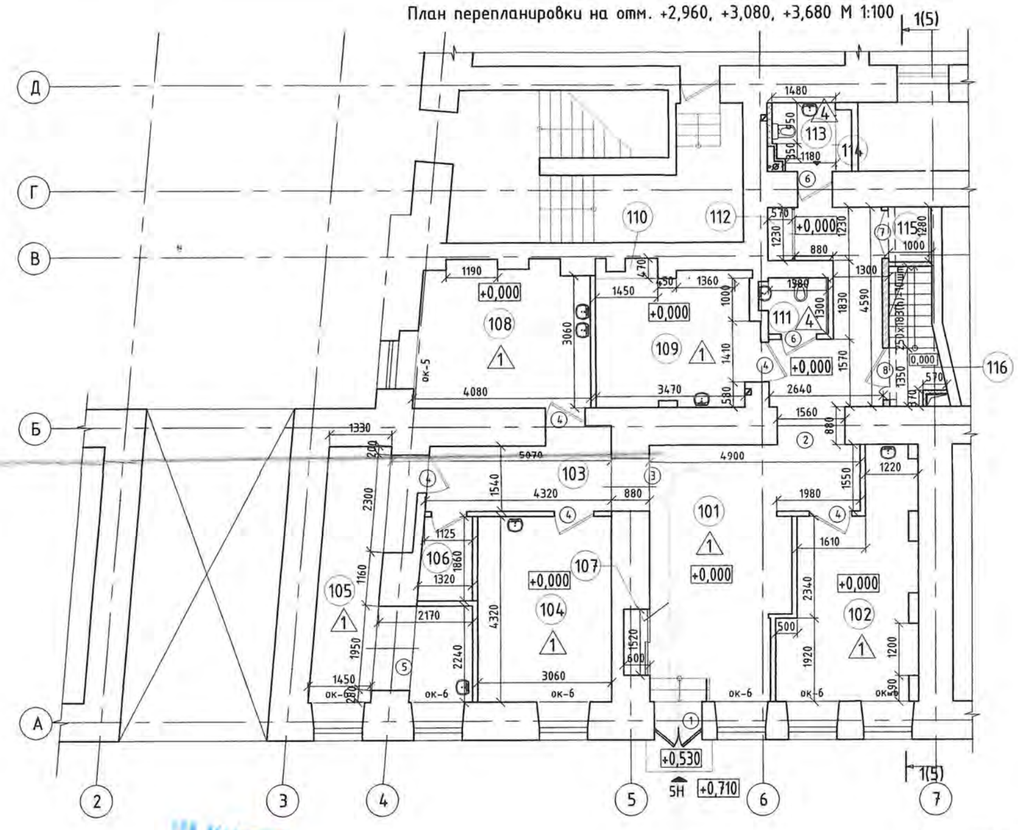
Проект приспособления для современного использования кв. 8, 9 с объединением с пом. 5-Н в части перепланировки и переустройства под офис (для подготовки распоряжения о переводе в нежилой фонд)

Стадия	Лист	Листов
П	5	19

Общие данные

ООО "НЕД-СПБ"

План перепланировки на отм. +2,960, +3,080, +3,680 М 1:100



Условные обозначения

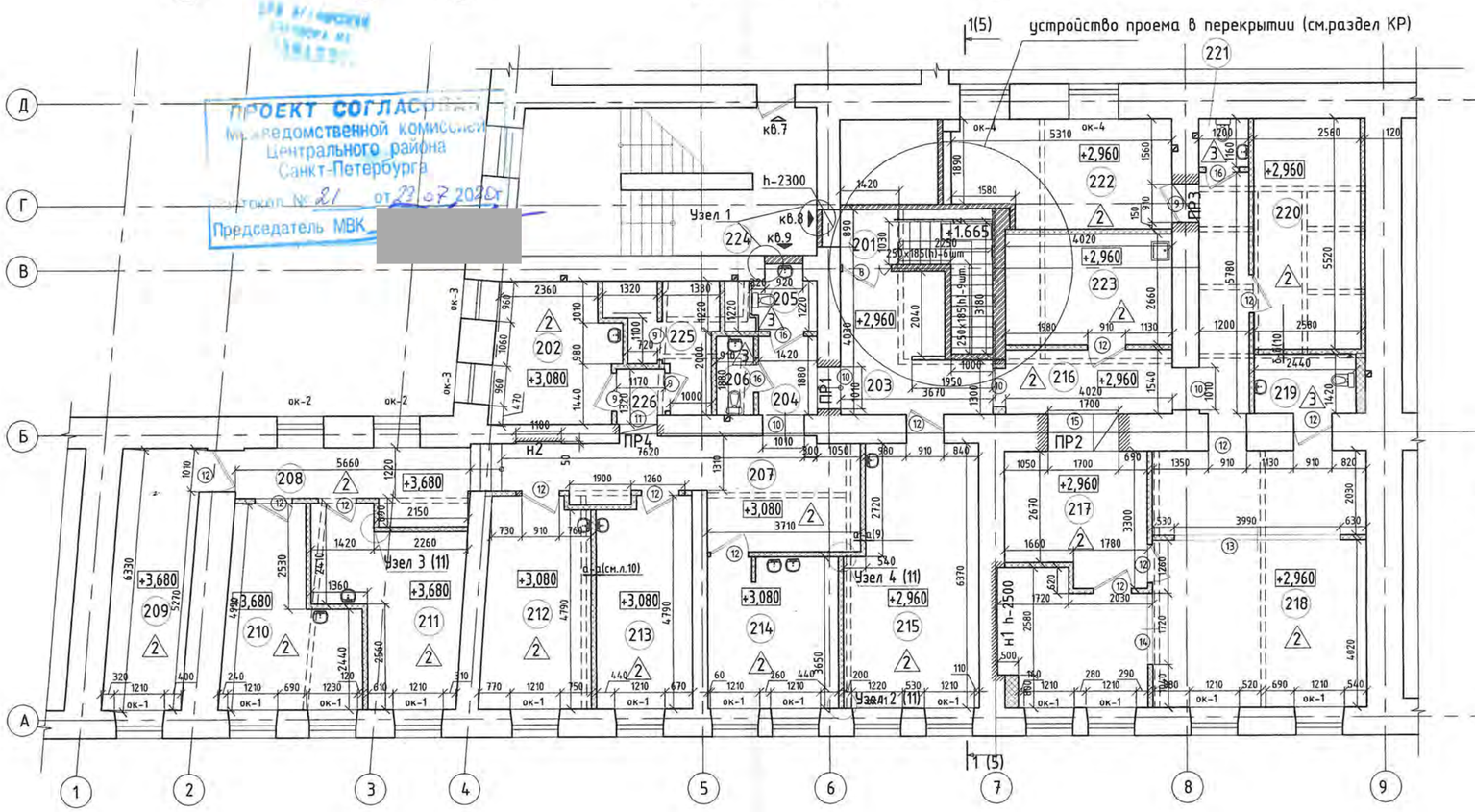
- возводимые перегородки из плит ГКЛ по металлическому каркасу с прокладкой минераловатными плитами
- возводимые кирпичные перегородки
- демонтируемые перегородки
- ① Элемент заполнения дверных проемов
- △1 Тип пола по проекту
- вент. каналы в сущ. стенах
- (108) N помещения

Ведомость дверных проемов

Марка поз.	габариты	Кол-во	Примеч.
1	2	3	4
①	2100(h)*1200	1	ведомость заполнений см. л.7
②	2300(h)*1560	1	
③	2300(h)*1200	1	
④	2100(h)*980	5	
⑤	2300(h)*1950	1	
⑥	2100(h)*880	2	
⑦	1500(h)*1110	1	
⑧	2300(h)*1200	2	
⑨	2100(h)*910	4	
⑩	2500(h)*1010	4	
⑪	2500(h)*920	1	
⑫	2500(h)*910	13	
⑬	2500(h)*3990	1	
⑭	2500(h)*1715	1	
⑮	2500(h)*1700	1	
⑯	2100(h)*880	3	

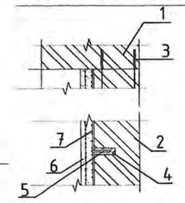
Экспликация помещений

N°	Наименование	Площадь, общая м^2	Высота пом. м
101	Вестибюль	30,0	h-2,6 м
102	Кабинет	16,3	
103	Коридор	6,5	
104	Кабинет	13,2	
105	Кабинет	14,5	
106	Подсобное помещение	2,5	
107	Встроенный шкаф	0,7	
108	Кабинет	12,9	
109	Подсобное помещение	9,7	
110	Встроенный шкаф	0,5	
111	Санузел для посетителей	2,3	
112	Встроенный шкаф (д. убор. инвентаря)	0,7	
113	Санузел	2,2	
114	Тех. пространство	0,5	
115	Подлестничное пр-во	1,3	h-1,71 м
116	Лестничная клетка	3,4	h-2,60м
201	Лестничная клетка	4,4	h-5,41-4,49м
202	Кабинет	9,0	h-3,26м
203	Холл	10,1	h-3,38м
204	Тамбур	2,7	h-3,26м
205	Санузел персонала	2,2	
206	Санузел персонала	1,7	
207	Коридор	18,4	
208	Коридор	8,3	h-2,81м
209	Кабинет	12,4	
210	Кабинет	12,8	
211	Кабинет	13,1	
212	Кабинет	12,3	
213	Кабинет	11,1	
214	Кабинет	11,5	
215	Кабинет	19,4	h-3,38м
216	Коридор	13,8	
217	Холл	10,3	
218	Холл	42,3	
219	Санузел персонала	3,5	
220	Служебное помещение	14,1	
221	Санузел персонала	1,4	
222	Кабинет	12,9	
223	Комната отдыха персонала	10,7	
224	Тех. пространство	0,8	h-3,26м
225	Подсобное помещение	5,9	
226	Тамбур	1,5	
ИТОГО:		384,6	



ПРОЕКТ СОГЛАСОВАН
Межведомственной комиссией
Центрального района
Санкт-Петербурга
Протокол № 21 от 22.07.2020г
Председатель МВК

Узел 1 (закладываемый дверной проем)



1 Стена, перегородка
2 Новая кирпичная кладка
3 Арматура с заводом в сущ. стену на 150 мм
4 Цементный раствор
5 Ерш- арм. AIII Ф10, крепить к стене в шахматном порядке, с шагом по горизонтали и вертикали 900 мм
6 штукатурка по сетке А1 Ф4 с шагом 150х150 - 30 мм (по ТУ 2316-002-02068479-98))
7 сетка -арм. А III Ф10

1. За относительную отметку 0,000 принята отм. чистого пола помещения 5Н
2. Степень огнестойкости здания III
3. Читать совместно с листами 6-10
4. Устройство проема в перекрытии, ПР1, ПР2,ПР3,ПР4, н1,н2(ниши) -см.раздел КР
5. Сетка осей приведена условно

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колич.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Разраб.		Мантрова			09.17
Провер.		Абрамов			09.17
Н.контр.		Абрамов			09.17
Утв.		Быков			09.17

37-17-АР

"Дом Граббе М. М.", Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 26, лит. А, пом. 5-Н, кв. 8, 9. Объект культурного наследия регионального значения

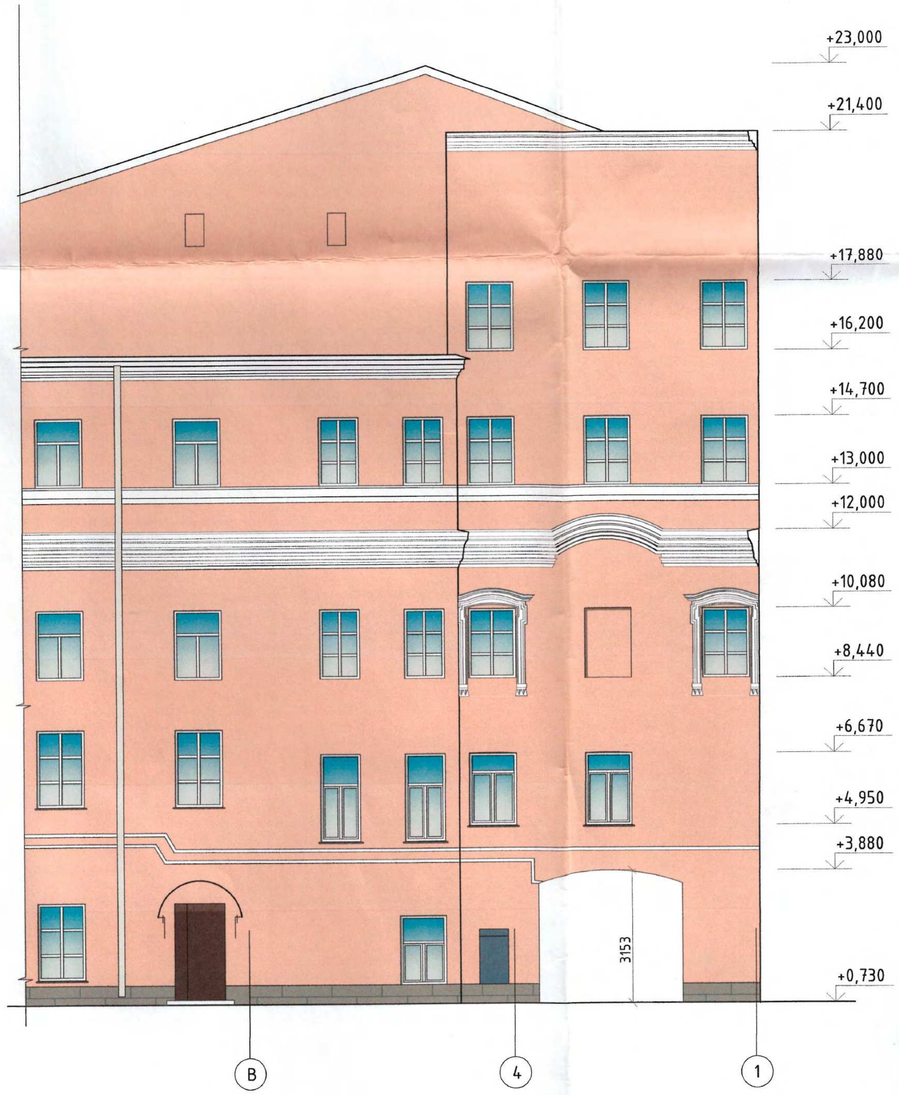
Проект приспособления для современного использования кв. 8, 9 с объединением с пом. 5-Н в части перепланировки и переустройства под офис (для подготовки распоряжения о переводе в нежилой фонд)

Стадия	Лист	Листов
П	8	19

План перепланировки на отм. +0,000, +2,960, +3,080, + 3,680 М 1:100

ООО "НЕД-СПБ"

Фасад В-1 до благоустройства М 1:100



Фасад В-1 после благоустройства М 1:100



проектируемые наружные блоки кондиционеров 800х600 мм

Согласовано

Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. №

Изм.	Колич.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Разраб.		Мантрова			09.17
Провер.		Абрамов			09.17
Н.контр.		Абрамов			09.17
Утв.		Быков			09.17

37-17-АР

"Дом Граббе М. М., Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 26, лит. А пом. 5-Н, кв. 8,9. объект культурного наследия регионального значения

Проект приспособления для современного использования пом. 5-Н, кв. 8,9.

Стадия	Лист	Листов
П	10	

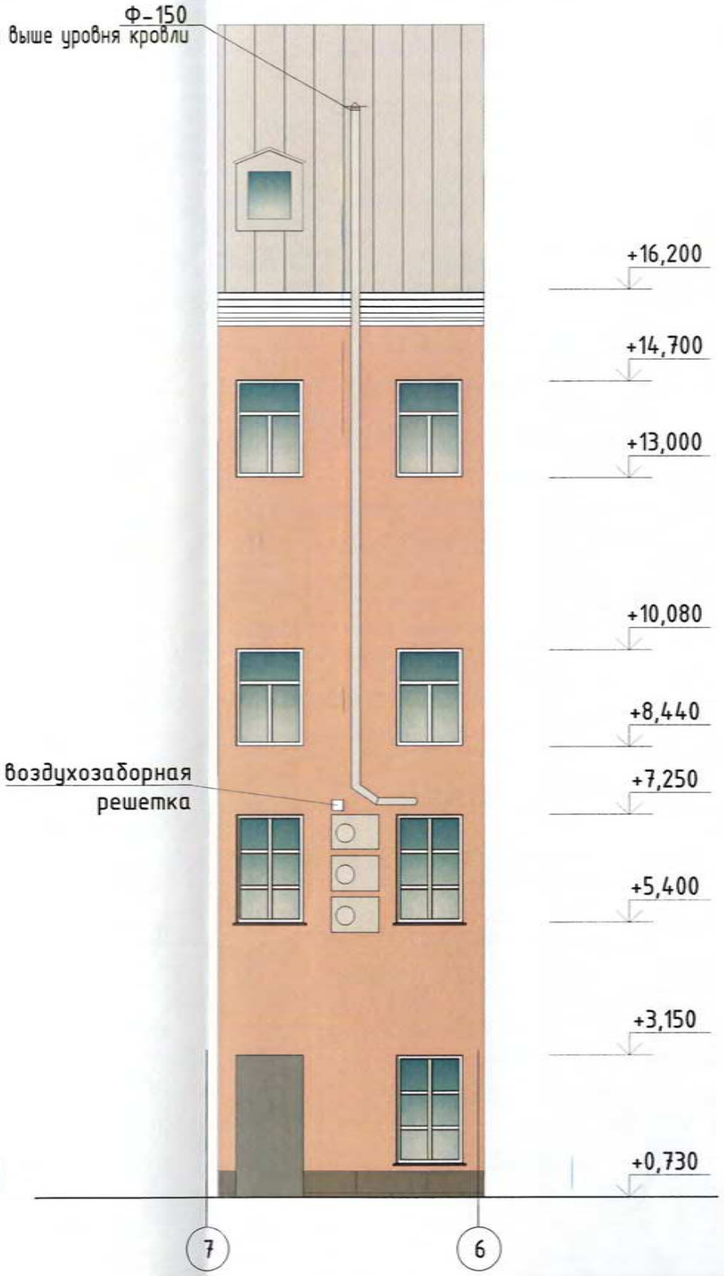
Фасад В-1 до и после благоустройства М 1:100

ООО "НЕД-СПБ"

Фасад 7-8 до благоустройства М 1:100



Фасад 7-8 после благоустройства М 1:100



Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Разраб.		Мантрова			09.17
Провер.		Абрамов			09.17
Н.контр.		Абрамов			09.17
Утв.		Быков			09.17

37-17-АР

"Дом Граббе М. М., Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 26, лит. А пом. 5-Н, кв. 8,9. объект культурного наследия регионального значения

Проект приспособления для современного использования пом. 5-Н, кв. 8,9.

Стадия	Лист	Листов
П	11	

Фасад 7-8 до и после благоустройства М 1:100

ООО "НЕД-СПБ"

«УТВЕРЖДАЮ»
Заместитель председателя
приемочной комиссии
Заместитель главы администрации
Центрального района

[redacted] **Федорова Е.В.**

АКТ

О ЗАВЕРШЕНИИ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И (ИЛИ) ПЕРЕУСТРОЙСТВА ПОМЕЩЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
Приемочной комиссии Центрального района

Санкт-Петербург **« 29 » апреля 2021 г.**

По адресу: **Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 26, лит. А, пом. 5-Н, кв. 8, 9 (бывш.)**

Приемочная комиссия, назначенная распоряжением администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 09.07.2020 № 2756-р в составе:

Члены комиссии:
1. Величко К.С. – специалист 1-й категории отдела строительства и землепользования администрации Центрального района
2. Проворова Н.А. – ведущий инженер ПТО СПб ГКУ «Жилищное агентство Центрального района»
3. Мареева Е.Ю. – ведущий инженер ОКРиТН СПб ГКУ «Жилищное агентство Центрального района»

Представители:
4. Ребренцева Н.А. – заказчик / представитель заказчика по доверенности

Руководствуясь действующими строительными нормами и правилами,

УСТАНОВИЛА:

Ребренцевой Н.А. предъявлен к осмотру объект: офис, образованный в результате объединения, перепланировки и переустройства кв. 8, 9, пом. 5-Н по адресу:

Гороховая ул., д. 26, лит. А.

Ремонтно-строительные работы осуществлены в сроки:

Начало работ: февраль 2021 г.; окончание работ: март 2021 г.

Предъявленный объект (офис), образованный в результате перепланировки и переустройства и объединения жилых помещений кв. 8, 9, переведенных в нежилые помещения распоряжением администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 27.01.2021 № 345-р, а также перепланировки и переустройства нежилого помещения пом. 5-Н по адресу: **Гороховая ул., д. 26, лит. А,** имеет следующие основные показатели:

Показатель	*Единица измерения*	*До перепланировки общая (полезная)*	*После перепланировки общая (полезная)*	
Площадь	кв.м.	пом. 5 - Н-118.2 кв. 8 - 148.7 кв. 9 - 127.4	383.1*	

* площадь квартиры после перепланировки и переустройства уточнена обмерами, выполненными 09.04.2021 ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР».

Визуальным осмотром помещения, его границ и оборудования, без освидетельствования скрытых работ, в рамках реализации согласованных межведомственной комиссией Центрального района 23.07.2020 (протокол № 21) проектных решений, установлено соответствие планировочных решений согласованному проекту.

Подписи членов комиссии, представителей, привлеченных к работе комиссии:

1._____ Величко К.С.

2._____ Проворова Н.А.

3._____ Мареева Е.Ю.

4._____ Ребренцева Н.А.

РАСПИСКА В ПОЛУЧЕНИИ АКТА:

[redacted] Ребренцева Н.А. 14.05.2021 [redacted]

подпись Ф.И.О. дата телефон

РЕГ№01-54-2/19
10 ЯНВ 2019

АКТ

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

г. Санкт-Петербург

"27" декабря 2018 г.

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

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.»

2. Адрес (местонахождение) объекта культурного наследия:

Российская Федерация

(Республика, область, район)

Санкт-Петербург

(город)

улица Гороховая ул. д. 26 Корп. А

Собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия: **Ребренцева Наталья Александровна**
(полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы или Ф.И.О. для физического лица)

Заказчик (собственник): Ребренцева Наталья Александровна
(полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы или Ф.И.О. для физического лица)

Подрядчик(и):
Общество с ограниченной ответственностью «НЕД-СПб»
(полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы или Ф.И.О. для физического лица)

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

МКРФ 03337	30.03.2016 г.
(N лицензии)	(дата выдачи лицензии)

Разрешения на проведение работ: № 01-53-1835-1 от 27.11.17 г.
(дата и N выдачи разрешения)

Орган охраны объектов культурного наследия: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
(наименование)

Договор (контракт): №17-СМР от 01.12.17 г. с дополнительными соглашениями № 1 от 01.12.17 г.
(дата и номер)

Срок окончания работ на основании разрешений: "28" декабря 2018 г.

Научное руководство: ГИП ООО «НЕД-СПб» Абрамов А.А.
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

Приказ от 01.12.2017 г., № 17-Н
(документ (приказ) дата и N)

Авторский надзор: **Общество с ограниченной ответственностью «НЕД-СПб»**
(полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы)
Приказ от 01.12.2017 г., № 17-А
(договор (приказ) дата и N)
ГИП ООО «НЕД-СПб» Абрамов А.А.
(должность, Ф.И.О. ответственного(ых) представителя(ей))

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

МКРФ № 03337	30.03.2016 г.
(N лицензии)	(дата выдачи лицензии)

Технический надзор: **Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит»**
(полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы)
Приказ от 01.12.2017 г. № 17-Т
(договор (приказ) дата и N)
Инженер технического надзора ООО «Фаворит» Суслов А.И.
(должность, Ф.И.О. ответственного(ых) представителя(ей)

УЧАСТНИКИ ПРИЕМКИ РАБОТ:

Собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия либо лицо, выступающее заказчиком работ по сохранению данного объекта культурного наследия: [redacted]
(должность, наименование организации, Ф.И.О. (для физического ли[redacted])

Представитель(и) органа охраны объектов культурного наследия:

Начальник отдела Центрального района КГИОП	Лебедева Т. Л.
Специалист 1 категории Центрального района КГИОП	Петрушевская Е.В.
Научный руководитель: генеральный директор ООО «НЕД-СПб»	Овсиенко О.Е.
Представитель лица, осуществляющего авторский надзор: ГИП ООО «НЕД-СПб»	Абрамов А.А.
Представители(и) лица, осуществляющего технический надзор: Инженер технического надзора ООО «Фаворит»	Суслов О.А.

(должность, Ф.И.О.)

Представитель(и) иных организаций:

(должность, Ф.И.О.)

I. Осуществили осмотр выполненных работ на объекте культурного наследия:

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.»

(категория историко-культурного значения и наименование и объекта культурного наследия)

Адрес (местонахождение) объекта культурного наследия:

Российская Федерация
(Республика, область, район)
Санкт-Петербург
(город)

улица	Гороховая	д.	26	Корп.	А

Дата проведения проверки: "24" декабря 2018 г.

1. Общая характеристика объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М. М.» находится в квартале, ограниченном набережной канала Грибоедова, Гороховой и Садовой улицами и Мучным переулком. Дом занимает угловой участок прямоугольной формы и состоит из главного здания, выходящего лицевым фасадом на набережную канала Грибоедова, и примыкающих к нему дворовых флигелей.

Впервые здание упоминается в «Аксонометрическом плане Санкт-Петербурга 1765 – 1773 гг.» (План П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостова и др.

Здание занимает угловой участок прямоугольной формы и состоит из главного Г-образного в плане здания, выходящего лицевым фасадом на набережную канала Грибоедова, и примыкающих дворовых флигелей.

Главное здание – четырехэтажное, кирпичное, с цоколем из известняковой плиты. Центральная часть лицевого фасада в шесть осей выделена небольшой раскреповкой. Фасад обработан по второму и третьему этажам пилястрами, поддерживающими профилированный карниз с дентикулами. Четвертый этаж декорирован филенчатыми лопатками.

Первый этаж занижен, проемы не имеют архитектурной обработки. Окна второго этажа обрамлены барочными наличниками и сандриками: разорванными лучковыми – в средней части, лучковыми на углах и треугольными в остальных частях. Под сандриками средней части фасада расположены лепные картуши, украшенные мужскими масками, под остальными – трехклинчатые замковые камни. Окна третьего этажа обработаны широкими профилированным наличниками, изогнутыми сандриками с лепным изображением раковины и растительного узора. Окна четвертого этажа обрамлены гладкими широкими наличниками, волютообразными сандриками; снизу, в раскрепованной части фасада, - декоративной балюстрадой.

Над профилированным карнизом н лицевом фасаде устроен аттиковый этаж.

Боковой фасад здания, выходящий на Гороховую улицу, решен аналогично, но с меньшим количеством лепных деталей в оформлении окон. Фасад фланкирован угловыми пилястрами, поддерживающими карниз с дентикулами.

Материал и характер отделки дворовых фасадов – гладкая окрашенная штукатурка. Дворовые фасады решены с использованием элементов декоративной композиции, в том числе пилястр в простенках оконных проемов и оформления оконных проемов барочными наличниками лучковыми и треугольными сандриками, трехчастными замковыми камнями.

Рассматриваемое помещение 5-Н расположено на первом этаже; квартиры № 8 и № 9 находятся на втором этаже четырехэтажного лицевого корпуса на Гороховой улице над помещением 5-Н. Окна помещения 5-Н выходят на Гороховую улицу. Окна квартир имеют двухстороннюю ориентацию – выходят на Гороховую улицу и во внутренний двор. Оконные заполнения цокольного и второго этажей поздние, металлопластиковые. Дверное заполнение на входе в помещение 5-Н со стороны Гороховой улицы - позднее.

По конструктивной схеме здание двухпролетное с наружными и внутренними продольными и поперечными несущими стенами. Общая пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой продольных и поперечных стен и перекрытий.

Фундамент – бутовый ленточный.

Цоколь известняковый.

Отмостки – асфальтовое покрытие.

Стены кирпичные оштукатуренные окрашенные.

Перегородки в помещении 5-Н гипсокартонные, в квартирах № 8 и № 9 выполнены по деревянному каркасу с оштукатуриванием по дранке.

Перемычки над оконными и дверными проемами – кирпичные клинчатые высотой 1,5 кирпича.

Перекрытия цокольного этажа плоские, выполнены по металлическим двутавровым балкам мелкоразмерными бетонными плитами.

Перекрытие над квартирами № 8 и № 9 – бетонное заполнение по металлическим балкам.
Существующие оконные заполнения – металлопластиковые, под дерево.
Кровля – оцинкованная кровельная сталь, стропила и обрешетка деревянные.

2. Проведены работы по сохранению объекта культурного наследия:

В соответствии с проектной документацией выполнены работы по приспособлению пом. 5-Н с присоединением кв. 8, 9 с дальнейшим использованием под офисное назначение с переводом в нежилой фонд в части:

- усиления конструкций,
- планировочного решения помещений в границах капитальных стен,
- переоборудования инженерно-технического обеспечения в части электроборудования, внутренних тепловых сетей и сетей водоснабжения и канализации

II. Участники приемки работ подтверждают перечень выполненных работ на объекте культурного наследия, согласно пункту 2 раздела I настоящего Акта.

III. В ходе Приемки работ установлено:

Указанные в пункте 2 раздела I работы по сохранению объекта культурного наследия выполнены в полном объеме в соответствии с требованиями, установленными статьей 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", и отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, а также согласованной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

Состав проектной документации:

Проектная документация (Шифр 37-17) в составе:

«Том 1. Предварительные работы. Проект приспособления для современного использования пом. 5-Н, кв. 8,9»;

«Том 2. Комплексные научные исследования. Проект приспособления для современного использования пом. 5-Н, кв. 8,9»;

«Том 3. Рабочая документация. Проект приспособления для современного использования пом. 5-Н, кв. 8,9»;

Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия от 17.09.2017 г.

Проектная документация разработана: **ООО «НЕД-СПб»**
(полное наименование организации, с указанием организационно-правовой формы)

На основании задания от 25.07.2017 № 01-52-1864/17-0-2 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия

Согласована КГИОП 28.11.17 г.

Разрешение на проведение работ: 01-53-2015-1 от 21.12.18 г.

Отчетная документация. Научный отчет. Рег. № 01-26-12174 от 22.10.18 г., утвержден КГИОП «25» декабря 2018 г.

(наименование отчетной документации, дата утверждения)

РЕШЕНИЕ О ПРИЕМКЕ РАБОТ:

Принять работы, представленные к сдаче на объекте культурного наследия:

Дом Граббе М.М.

(Категория историко-культурного значения и наименование и объекта культурного наследия)

выполненные на основании выданного разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в установленные сроки и с надлежащим качеством и в соответствии с требованиями, установленными статьей 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", и отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия.

Собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия либо лицо, выступающее заказчиком работ по сохранению данного объекта культурного наследия:

Заказчик физическое лицо _____ Ребренцева Н.А.

Начальник отдела Центрального района КГИОП _____ Лебедева Т.Л.

Специалист 1-й категории отдела Центрального района КГИОП _____ Петрушевская Е.В.

Лицо, осуществляющее авторский надзор
ГИП ООО «НЕД-СПб» _____ Абрамов А.А.

Лицо, осуществляющее научное руководство
Генеральный директор ООО «НЕД-СПб» _____ Овсиенко О.Е.

Представитель лица, осуществляющего технический надзор
Инженер технадзора ООО «Фаворит» _____ Суслов О.А.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

№01-43-21299/25-0-1 от 26.08.2025

На № 1707988 от 20.08.2025
Рег. № 01-43-21299/25-0-0 от 20.08.2025

Лавской И. И.

[redacted]

Уважаемая [redacted]

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее:

Здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, на основании Закона Санкт-Петербурга от 02.07.1997 № 141-47 является объектом культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М. М.» (далее – Объект).

В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), охранное обязательство на указанный объект культурного наследия КГИОП не утверждалось. Ранее на помещение 5-Н, являющееся частью Объекта, охранное обязательство КГИОП с Вами не заключалось.

Отсутствие охранного обязательства в силу статьи 48 Федерального закона не препятствует использованию объекта культурного наследия с обязательным соблюдением требований Федерального закона, в том числе подпунктов 1–3 пункта 1 статьи 47.3 Федерального закона и выполнению в отношении данного объекта культурного наследия работ по его сохранению в порядке, установленном пунктом 1 статьи 45 Федерального закона.

Начальник Юридического управления – юрисконсульт КГИОП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 2CEC28D1BC1153CF2D21AA516A9B129D
Владелец **Трушина Жанна Германовна**
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Г. Трушина

Обухова Ю. С., 576-15-36

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, лит. 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

Лавской И.И.

[redacted]

Штамп регистрации
№01-46-2093/25-0-1 от 29.08.2025
На № 1703832 от 14.08.2025
Рег. № 01-46-2093/25-0-0 от 14.08.2025

Уважаемая Ирина Иосифовна!

КГИОП в ответ на Ваше обращение по вопросу предоставления акта технического состояния (далее – АТС) в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А (далее - Объект), сообщает что АТС в отношении Объекта не составлялся.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 76E747A2D77B9590A11A13A7A87416F6
Владелец **Кукушкина Анастасия Валерьевна**
Действителен с 13.08.2025 по 06.11.2026

ушкина

Макарова А.Н., (812) 571-25-10

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Невский пр., д. 176, Санкт-Петербург, 191167
Тел. (812) 576-28-00 Факс (812) 417-45-84
http:// www.gov.spb.ru

23.07.2020 № 01-24-270/20
На № _____ от _____

Р Е Ш Е Н И Е
о согласовании перепланировки и (или) переустройства жилого помещения

В связи с обращением **Ребренцевой Н.А.**
Ф.И.О. физического лица, наименование юридического лица-заявителя
о намерении провести перепланировку и (или) переустройство помещения по адресу:
Гороховая ул., д. 26, лит. А, кв. 8, 9, пом. 5-Н
занимаемого (принадлежащего) на основании права собственности по результатам рассмотрения представленных документов принято решение:

1. Дать согласие на **объединение, перепланировку и переустройство**
перепланировку, переустройство; перепланировку и переустройство- нужное указать
жилого помещения в соответствии с представленным проектом (проектной документацией). **Протокол № 21 от «23» июля 2020 г.**

2. Установить срок производства ремонтно-строительных работ
с «01» августа 2020 г. по «01» августа 2021 г.

Режим производства ремонтно-строительных работ
с 09.00 час. по 19.00 час. в рабочие дни.

Начало производства работ: после заключения договора на технический надзор.

Срок и режим производства ремонтно-строительных работ определяются в соответствии с заявлением. В случае, если орган, осуществляется согласование, изменяет указанные в заявлении сроки и режим производства ремонтно-строительных работ, в решении излагаются мотивы принятия такого решения.

3. Обязать заявителя осуществить переустройство и (или) перепланировку помещения в соответствии с проектом и с соблюдением требований СП 54.13330.2016. «Свод правил. Здания жилые многоквартирные», СанПиН 2.1.2.2645-10. «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» и требованиями пожарной безопасности.

4. Обязать заявителя в срок не позднее **одного месяца** с момента завершения ремонтно-строительных работ, проведенных с **01.08.2020** по **01.08.2021**, в соответствии с настоящим решением, то есть в срок до **01.09.2021**, обратиться в межведомственную комиссию Центрального района, осуществляющую функции приемочной комиссии, с заявлением о приемке выполненных ремонтно-строительных работ и оформлении акта о завершении переустройства и (или) перепланировки помещений.

В случае несоблюдения вышеуказанных сроков настоящее решение подлежит отмене.

Для осуществления процедуры оформления вышеуказанного акта заявителю необходимо представить в межведомственную комиссию документацию, указанную в п. 2.1.7 Положения о районной межведомственной комиссии, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 № 112.

5. Установить, что приемочная комиссия осуществляет приемку выполненных ремонтно-строительных работ и подписание акта о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в установленном порядке.

6. Приемочной комиссии после подписания акта о завершении переустройства и (или) перепланировки помещений направить подписанный акт в администрацию Центрального района.

7. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Заместитель
главы администрации **Д.Г.Бурдов**

Решение получил: «_____»_____20___
_____/ Подпись/
_____/ФИО/

Решение направлено: «_____»_____20____
по адресу:_____
_____
(заполняется в случае направления решения по почте)

_____
(подпись, ФИО и должность лица, направившего решение в адрес заявителя по почте)

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2.	**Приложение № 1.** Копия решения органа государственной власти об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения; копия решения органа государственной власти о регистрации объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;	49
3.	**Приложение № 2.** Копия решения органа государственной власти об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия;	45
4.	**Приложение № 3.** Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия;	51
5.	**Приложение № 4.** Материалы фотофиксации;	59
6.	**Приложение № 5.** Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	119
7.	**Приложение № 6.** Копия паспорта объекта культурного наследия;	126
8.	**Приложение № 7.** Правоустанавливающие документы: копии сведений из ЕГРН, копия доверенности;	131
9.	**Приложение № 8.** Копии технических паспортов 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;	170
10.	**Приложение № 9.** Копии договоров с экспертами;	178
11.	**Приложение № 10.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;	200
12.	**Приложение № 11.** Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	221
13.	**Приложение № 12.** Иная документация.	233
14.	**Содержание**	257