

Акт
по результатам государственной историко-культурной
экспертизы проектной документации на проведение
работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения
«Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица
Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом»
в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного
использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица
Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), с целью определения
соответствия проектной документации требованиям законодательства
Российской Федерации в области государственной охраны объектов
культурного наследия

Санкт-Петербург
2026 г.

1. **Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:** Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена Экспертной комиссией на основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы № 9-25-ГИКЭ-01; 9-25-ГИКЭ-02; № 9-25-ГИКЭ-03 от 12.03.2025 г. (**см. Приложение № 6**) в период с 12 марта 2025 г. по 29 июля 2025 г., в период с 25 мая 2026 г. по 03 июля 2026 г.
2. **Место проведения экспертизы:** Санкт-Петербург.
3. **Заказчик экспертизы:** собственник помещений 1-Н, 13-Н, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, ООО «Система ПБО» в лице Фоминой Ольги Анатольевны, действующей на основании доверенности (**см. Приложение № 9**).
4. **Фамилия, имя и отчество (при наличии), образование, специальность, ученая степень (звание) (при наличии), стаж работы, место работы и должность эксперта:**

Фамилия, имя, отчество (при наличии)	Прокофьев [REDACTED]
Образование	Высшее Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова
Специальность, ученая степень (звание) (при наличии)	Историк
Стаж работы	46 лет
Место работы и должность эксперта	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 9). Профиль экспертной деятельности: - 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. - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество (при наличии)	Глинская [REDACTED]
Образование	Высшее Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина
Специальность, ученая степень (звание) (при наличии)	Искусствовед
Стаж работы	48 лет
Место работы и должность эксперта	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 1). Профиль экспертной деятельности: - 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество (при наличии)	Калинин [REDACTED]
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы	24 года
Место работы и должность эксперта	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 5). Профиль экспертной деятельности:

- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в настоящем Акте (заключении) экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Председатель экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (М.Ф. Прокофьев)

Ответственный секретарь экспертной комиссии
(подписано электронной подписью) (Н.Б. Глинская)

Член экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (В.А. Калинин)

6. Цели и объекты экспертизы.

6.1. Объекты экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанная ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17) в составе:

- Раздел 1. Предварительные работы:
 - Том 1. Исходно-разрешительная документация.
 - Книга 1.1. Исходно-разрешительная документация (Шифр: 16-17-ИРД).
 - Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленного объекта культурного наследия.
- Раздел 2. Комплексные научные исследования:
 - Том 2. Комплексные научные исследования.

- Книга 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования (Шифр: 16-17-КНИ-ИАИ).
- Книга 2.2. Техническое обследование (Шифр: 16-17-КНИ-ТО).
- Раздел 3. Проект ремонта с приспособлением для современного использования:
 - Том 3. Архитектурные решения.
 - Книга 3.1. Архитектурные решения (Шифр: 16-17-АР).
 - Книга 3.2. Конструкции металлические (Шифр: 16-17-КМ).
 - Том 4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, содержание технологических решений.
 - Книга 4.1. Система электроснабжения (Шифр 16-17-ЭС).
 - Книга 4.2. Система водоснабжения и водоотведения (Шифр 16-17-ВК).
 - Книга 4.3. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха (Шифр 16-17-ОВ).
 - Книга 4.4. Технологические решения (Шифр 16-17-ТХ).

6.2. Цели экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17) в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

- Проектная документация, разработанная ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17) в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта.
- Копия лицензии № МКРФ 01270 от 02.12.2013 г. Приказ № 1986 от 02.12.2013 г. (Приложение № 9).
- Копия Задания КГИОП от 24.12.2024 г. № 01-21-3251/24 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 (ремонт с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А) (Приложение № 3).

- Копия Распоряжения КГИОП от 22.05.2023 г. № 377-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения “Дом И.И. Ростовцева”, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» **(Приложение № 1).**
- Копии документов ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района: выкопировки из поэтажных планов помещений 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом № 2/45, литера А **(Приложение № 5).**
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 2/45, литера А, пом. 1-Н, 13-Н, от 25.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-238525209 **(Приложение № 4).**
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 2/45, литера А, пом. 1-Н, 13-Н, от 15.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-66267509 **(Приложение № 4).**
- Копия титула согласованной КГИОП проектной документации «Предприятие общественного питания быстрого обслуживания “Макдоналдс” по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, пом. 1Н, 13Н, лит. А от 29.11.2019 № 01-26-2007/199 **(Приложение № 9).**
- Сообщение о завершении реорганизации в форме присоединения и об изменении наименования общества **(Приложение № 9).**
- Копия письма КГИОП от 15.05.2026 г. № 10-247/26-2-0 **(Приложение № 9).**
- Копия доверенности от 26.11.2024 г. **(Приложение № 9).**
- Копия доверенности от 18.05.2026 г. № 26/71 **(Приложение № 9).**

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

Экспертами установлено, что по результатам визуального осмотра и фотофиксации объекта культурного наследия на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в нежилых помещениях 1-Н, 13-Н, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, частично выполнены работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки указанных помещений на основании ранее согласованной КГИОП проектной документацией **(см. Приложение № 9)**. Однако, документы, подтверждающие ввод в эксплуатацию объекта после перепланировки, Заказчиком не предоставлены. Представленная на экспертизу проектная документация соответствует частично выполненным работам.

Таким образом, экспертам не представилось возможным оценить состояние объекта культурного наследия в границах рассматриваемых помещений до начала производства

работ. Вместе с тем, экспертами была рассмотрена и проанализирована техническая документация, выданная ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района (выкопировки из поэтажных планов помещений 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом № 2/45, литера А) (**Приложение № 5**), Распоряжение КГИОП от 22.05.2023 г. № 377-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения “Дом И.И. Ростовцева”, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (**Приложение № 1**), что позволило провести оценку выполненных работ на соответствие требованиям сохранения предмета охраны. Экспертами сделан вывод, что выполненные на момент проведения экспертизы работы по приспособлению для современного использования нежилых помещений 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом, 2/45, литера А, не оказывают влияния на ценностные характеристики предмета охраны согласно Распоряжению КГИОП от 22.05.2023 г. № 377-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения “Дом И.И. Ростовцева”, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия», и соответствует представленной на экспертизу проектной документации.

Вышеуказанные обстоятельства не оказывают влияния на процесс проведения и результаты экспертизы.

С 25 мая 2026 года Экспертная комиссия возобновила работу по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» (Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом, 2/45, литера А), в связи с необходимостью корректировки проектной документации по инициативе заказчика (см. **Приложение № 7** — протоколы № 3, 4). В том числе, в проектную документацию был включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 25.12.2025 г. (предыдущий Акт исключен из проектной документации и является недействительным) — подробнее см. п.12 настоящего Акта.

Экспертами сделан вывод, что на момент проведения экспертизы выполненные в соответствии с представленной проектной документацией работы по приспособлению для современного использования нежилых помещений 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом, 2/45, литера А, не оказывают влияния на ценностные характеристики предмета охраны согласно Распоряжению КГИОП от 22.05.2023 г. № 377-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения “Дом И.И. Ростовцева”, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия», и соответствует представленной на экспертизу проектной документации.

Внесенные в проектную документацию корректировки не оказывают влияния на первоначальный вывод экспертизы.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции), Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга» (в действующей редакции) и постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (в действующей редакции).

В рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- визуальное обследование объекта экспертизы, в процессе которого была выполнена подробная натурная фотофиксация на момент заключения договора на проведение экспертизы, которая включает общие виды объекта и виды в интерьерах рассматриваемого помещения со схемами указания направлений съемки (см. п. 10.3 настоящего Акта; **Приложение № 2**);
- анализ представленной заказчиком исходно-разрешительной, научно-исследовательской и проектной документации в целях определения соответствия требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия, реставрационным нормам и правилам, в т.ч. влияние предложенных в проектной документации решений на сохранность предмета охраны объекта (см. п. 10.4 настоящего Акта);
- архивно-библиографические исследования на основании историко-архитектурных, историко-градостроительных, библиографических, архивных исследований и натурного обследования объекта экспертизы в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках исследований были изучены материалы по застройке рассматриваемого участка, хранящиеся в Центральном государственном историческом архиве Санкт-Петербурга (*ЦГИА СПб*), материалы фондов хранения документированной информации КГИОП. Для анализа истории владения и прилегающей территории в XVIII – первой половине XIX вв. использовались

картографические материалы (из фондов РНБ, РГИА, ЦГИА СПб), а также литература, посвященная строительной истории этой части города и интернет-источники (в соответствии с п. 11 настоящего Акта). На основании проведенных исследований составлена краткая историческая справка и альбом исторической иконографии (см. п. 10.2 настоящего Акта; **Приложение № 8**).

- сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, представленные заказчиком (исходно-разрешительная документация, комплексные научные исследования, проектная документация).

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации. Указанные исследования были выполнены с применением методов сравнительного анализа данных, выявленных в ходе проведения экспертизы, и в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы.

Результаты проведенного анализа и исследований оформлены в виде настоящего Акта (заключения) экспертизы с учетом требований, изложенных в постановлении Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (в действующей редакции).

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

10.1. Учетные сведения.

Объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, на основании Распоряжения КГИОП от 22.05.2023 г. № 377-рн, является объектом культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» (**Приложение № 1**).

Границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, утверждены Распоряжением КГИОП от 22.05.2023 г. № 377-рн (**Приложение № 1**).

Распоряжением КГИОП от 22.05.2023 г. № 377-рн утвержден предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А (**Приложение № 1**).

Исследуемые помещения 1-Н, 13-Н, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 2/45, литера А, находятся в собственности ООО «Система ПБО» в

соответствии с выпиской из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. , д. 2/45, литера А, от 15.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-66267509 (Приложение № 4).

10.2. Краткие исторические сведения об объекте (время возникновения, даты основных изменений (перестроек) объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий).

Исследуемый объект расположен на углу Невского проспекта и улицы Рубинштейна по красным линиям.

Первые исторические сведения об изучаемой местности встречаются в документах XV-XVI вв. До основания Петербурга западнее данной территории пролегла старая Новгородская дорога (современный Лиговский проспект). В соответствии с планом местности, занимаемой Санкт-Петербургом, снятому в 1698 г. с показанием шведских укреплений, исследуемая территория была не освоена, лес перемежался с болотами. Трасса Новгородского тракта была проложена по направлению к Спасскому погосту на левом берегу Невы (в период шведского правления — военное укрепление «кронверк»)¹.

К концу первой трети XVIII в. исследуемая территория во многом была сформирована существовавшей здесь еще с петровских времен обширной полосой загородных усадеб, или, как их тогда называли, — *Забавных усадеб и Забавных домов*. Эти обширные загородные участки размещались вдоль южного берега реки Фонтанной (с 1730-х гг. ставшей Фонтанкой) и имели усадебные деревянные дома и служебные строения.²

Первым шагом в освоении территорий стала прокладка в 1730-е гг. вдоль южной границы загородных усадеб Широтной тогда еще *Новой першпективой* (современный Загородный проспект)³.

Для застройки и полной реконструкции всех территорий столицы высочайшим указом Анны Иоанновны от 10 (21) июля 1737 г. при Правительствующем Сенате была создана Комиссия о строении (позднее называлась «Комиссия о строении в Санкт-Петербурге», «Комиссия о Санктпетербургском строении»). В качестве одного из первых этапов всей градоформирующей деятельности «Комиссии о Санктпетербургском строении» стало уточнение территории столичного города, его городских границ и разделение этой новой территории по Высочайшей резолюции от 27 октября (7 ноября) 1737 г. на пять частей. Территория, расположенная юго-восточнее от реки Фонтанки, относилась к Московской полицейской части⁴.

В описании столичного города Санкт-Петербурга, составленном И.Г. Георги и изданном им в 1794 г., указано, что в этот период времени Московская часть столицы разделялась на 5 кварталов, в которых по описи 1789 г. находилось 2 каменных и 11 деревянных казенных строений, 115 каменных и 284 деревянных частных, всего 412 дворов⁵.

¹ Три века Санкт-Петербурга. Энциклопедия. Т. 2: Деятельность. Кн. 3. СПб. 2004. С. 603

² Семенцов С.В., Красникова О.А., Мазур Т.П. Шрадер Т.А. Санкт-Петербург на картах и планах первой половины XVIII века. СПб., 2004. С. 385.

³ Там же.

⁴ Там же. С. 174.

⁵ Георги И. Г. Описание российско-императорского столичного города Санкт-Петербурга и достопамятностей в окрестностях оного с планом. СПб., 1796. С. 116.

К началу XIX в. изучаемая территория в целом приобрела современную планировочную основу.

Трасса **Невского проспекта** сложилась к 1718 г. как *дорога к Невскому монастырю*, впоследствии *перспективная дорога к Невскому монастырю* (1733 г. – середина XVIII в.), *прешпективная к Невскому монастырю* (1790 г.) и *Невская дорога*⁶. Все названия были неофициальными. Официально же 20 апреля 1738 г. было присвоено название *Невская Перспективная улица* (от Дворцовой площади до реки Мойки). Была продлена до нынешней площади Восстания 20 августа 1739 г. В 1740-е гг. название распространилось на весь проезд до монастыря. В современной форме название появилось в конце 1770-х гг. Существовал вариант *Большой Невский проспект*⁷.

Трасса **улицы Рубинштейна** была проложена от Невского проспекта до пересечения Загородного проспекта и нынешней улицы Ломоносова (первоначально улица Рубинштейна называлась *Троицкая улица (Троицкий переулок)*, так как проходила по территории Троице-Сергиевского подворья)⁸. **Загородный проспект** служил южной границей загородных дворов и усадеб, располагавшихся вдоль южного берега Фонтанки.⁹

Согласно Атласу столичного города Санкт-Петербурга 1806 г. исследуемый участок числился под № 10. К этому времени по красной линии Невского проспекта здесь находился четырехэтажный каменный дом (четвертый этаж — мезонин). Его фланкировали каменные трехэтажные постройки с юго-восточной стороны и на углу Невского и Троицкой улицы (нынешней улицы Рубинштейна. Во дворе располагались служебные каменные двухэтажный и одноэтажный флигели¹⁰. (Илл. 1).

В соответствии с планом Шуберта 1828 г. исследуемый участок имел два номера — № 11 и 12 и по ведомости находился во владении купца Паскова¹¹. (Илл. 2). В соответствии с ведомостью к плану Шуберта купец Пасков владел и соседним участком под № 13.

Согласно Атласу Цылова к 1849 г. исследуемый участок уже числился во владении наследника купца С.И. Паскова подполковника В.М. Паскова-Шарапова под № 44 по Невскому проспекту¹². (Илл. 3). Он же владел соседним участком № 46 на углу Невского проспекта и нынешнего Владимирского проспекта¹³. (Илл. 3).

В соответствии с архивными документами Городской Управы Санкт-Петербурга изучаемый участок к 1851 г. относился к Московской части, располагался в 1-м квартале под № 11 и 12/44 и находился в собственности Ростовцевых — штабс-капитана Ильи и его сестры Александры¹⁴. К этому времени по Невскому проспекту существовал упомянутый

⁶ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 15 000 городских имен. СПб., 2013. С. 300.

⁷ Там же.

⁸ Там же. С. 384.

⁹ Там же. С. 155.

¹⁰ Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о уравнивании городских повинностей. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510.

¹¹ Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф. Шуберта. 1828 г. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. Мультимедиа.

¹² Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 103.

¹³ Там же.

¹⁴ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 1-3.

прежде трехэтажный дом с мезонином. Согласно архивным документам до конца 1850-х гг. по лицевым фасадам лицевых корпусов производились незначительные переделки.

В 1858 г. в доме открылось Мариинское женское училище «для приходящих девиц», переименованное в 1862 г. в Мариинскую женскую гимназию (первую в городе). Это учебное заведение положило начало всесословному женскому образованию в России. В 1864 г. гимназия переехала на Стремянную улицу¹⁵.

Согласно архивным материалам Городской Управы Санкт-Петербурга к 1867 г. исследуемый участок числился во владении уже отставного генерал-майора И.И. Ростовцева и имел современный адрес: № 2 по улице Рубинштейна и № 45 по Невскому проспекту¹⁶. В 1874 г. по проекту архитектора П.Ю. Сюзора был построен дворовый каменный пятиэтажный на подвале флигель со световым двориком¹⁷.

В 1875-1877 гг. архитектор А.Л. Гун перестроил здание для владельца генерал-майора И.И. Ростовцева¹⁸. Дом увеличился по лицевым фасадам до пяти этажей. В решении фасадов сочетались мотивы французского ренессанса с классицистическими и барочными элементами. В композицию были включены балконы, силуэт обогатили аттики и фронтоны¹⁹.

Согласно архивным материалам к 1899 г. домом и участком уже владел Д.И. Филиппов²⁰. Владелец сети петербургских и московских булочных Филиппов открыл здесь кондитерскую-кофейню²¹. (Илл. 4, 5). При новом владельце был осуществлен проект дворовых одноэтажной и двухэтажной пристроек, выполненный архитектором К.К. Вергеймом²². Отделкой кондитерских Филиппова занимался архитектор Л.А. Ильин²³. Кроме знаменитой булочной Филиппова в конце XIX — начале XX вв. в здании находились фотоателье Таубе, конторы правления Русского общества пароходства и торговли, Пароходного общества на Волге, банкирского дома «Захарий Жданов» и Столичного общества взаимного кредита²⁴.

В 1907 г. по проекту К.К. Вергейма была осуществлена перепланировка помещений первого этажа здания²⁵. (Илл. 6) В 1908 г. по проекту архитектора В.А. Липского была

¹⁵ Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В. Невский проспект. Дом за домом. СПб., 2013. С. 167, 168.

¹⁶ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 4.

¹⁷ Там же. Л. 5-9об. Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В. Невский проспект. Дом за домом. СПб., 2013. С. 168.

¹⁸ Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX-начала XX вв. Справочник под общей редакцией Б.М. Кирикова. СПб., 1996. С. 114.

¹⁹ Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В. Невский проспект. Дом за домом. СПб., 2013. С. 168.

²⁰ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 13-24.

²¹ Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В. Невский проспект. Дом за домом. СПб., 2013. С. 168.

²² ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 31-40об. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX-начала XX вв. Справочник под общей редакцией Б.М. Кирикова. СПб., 1996. С. 72.

²³ Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В. Невский проспект. Дом за домом. СПб., 2013. С. 168.

Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX-начала XX вв. Справочник под общей редакцией Б.М. Кирикова. СПб., 1996. С. 145, 146.

²⁴ Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В. Невский проспект. Дом за домом. СПб., 2013. С. 169.

²⁵ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 49-54.

заново выполнена одноэтажная дворовая пристройка вместо существующей²⁶, а в 1911 г. тот же автор оформил угловой вход в здание гранитным порталом²⁷.

В 1950-е гг. в помещении бывшей филипповской булочной открылось первое в городе кафе-автомат. В дальнейшем здесь находилась столовая.

В 2000-е гг. здесь разместилось кафе «Макдоналдс»²⁸.

02.06.2022 г. в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) было зарегистрировано изменение наименования ООО «Макдоналдс» на ООО «Система ПБО»²⁹ (см. Приложение № 9).

В настоящее время объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» образуют лицевые пятиэтажные и дворовые разноэтажные флигели. Лицевые фасады в основном сохранили авторское архитектурно-художественное оформление 1875-1877 гг., выполненное архитектором А.Н. Гуном. Дворовые фасады гладко оштукатурены, частично рустованы. В 2019 г. по заказу владельца помещений 1-Н, 13-Н, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, ООО «Глас-Строй» была разработана проектная документация по приспособлению для современного использования указанных помещений — «Проектная документация. Предприятие общественного питания быстрого обслуживания «Макдоналдс» по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, лит. А, пом. 1-Н, 13-Н (Шифр: 160416)», согласованная КГИОП 29.11.2019 № 01-26-2007/199 (см. Приложение № 9).

Здание является примером доходного дома 1870-х гг. с предприятием общественного питания в первом этаже, в основном сохранившегося в авторской подлинности.

10.3. Описание современного состояния объекта.

Рассматриваемое здание расположено по красным линиям Невского проспекта и улицы Рубинштейна, на которые обращены его лицевые фасады. Лицевые фасады решены в стиле эклектики с мотивами французского ренессанса с классицистическими и барочными элементами. В композицию включены изящные балконы, аттики и фронтоны. Цоколь облицован известняковой скобой. В оформлении фасадов использованы гладкая штукатурка, линейная рустовка. Дворовые фасады гладко оштукатурены, частично рустованы.

К настоящему времени здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, используется по первоначальному назначению под жилые функции. Рассматриваемые проектом нежилые помещения, расположенные на первом и частично на втором этажах, 1-Н, 13-Н, так же используются по первоначальному историческому назначению — под предприятие общественного питания. Входы в помещение для посетителей расположены со стороны Невского проспекта и с угла Невского проспекта и улицы Рубинштейна. Вход для персонала осуществляется со стороны двора.

Экспертами установлено, что на момент составления акта государственной историко-культурной экспертизы в нежилых помещениях 1-Н, 13-Н, расположенных по адресу:

²⁶ Там же. Л. 111-118. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX-начала XX вв. Справочник под общей редакцией Б.М. Кирикова. СПб., 1996. С. 195, 196.

²⁷ Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В. Невский проспект. Дом за домом. СПб., 2013. С. 169.

²⁸ Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В. Невский проспект. Дом за домом. СПб., 2013. С. 169.

²⁹ Сообщение о завершении реорганизации в форме присоединения и об изменении наименования общества.

Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, частично выполнены работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки указанных помещений на основании ранее согласованной КГИОП проектной документацией (**см. Приложение № 9**). Представленная на экспертизу проектная документация соответствует частично выполненным и предполагаемым работам.

10.4. Анализ проектной документации.

Представленная на экспертизу проектная документация, по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанная ООО «Невский дом» в 2024 г. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17) в составе:

- Раздел 1. Предварительные работы:
 - Том 1. Исходно-разрешительная документация.
 - Книга 1.1. Исходно-разрешительная документация (Шифр: 16-17-ИРД).
 - Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленного объекта культурного наследия.
- Раздел 2. Комплексные научные исследования:
 - Том 2. Комплексные научные исследования.
 - Книга 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования (Шифр: 16-17-КНИ-ИАИ).
 - Книга 2.2. Техническое обследование (Шифр: 16-17-КНИ-ТО).
- Раздел 3. Проект ремонта с приспособлением для современного использования :
 - Том 3. Архитектурные решения.
 - Книга 3.1. Архитектурные решения (Шифр: 16-17-АР).
 - Книга 3.2. Конструкции металлические (Шифр: 16-17-КМ).
 - Том 4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, содержание технологических решений.
 - Книга 4.1. Система электроснабжения (Шифр 16-17-ЭС).
 - Книга 4.2. Система водоснабжения и водоотведения (Шифр 16-17-ВК).
 - Книга 4.3. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха (Шифр 16-17-ОВ).
 - Книга 4.4. Технологические решения (Шифр 16-17-ТХ).

10.4.1. Раздел 1. Предварительные работы:

Том 1. Исходно-разрешительная документация

Книга 1.1. Исходно-разрешительная документация (Шифр: 16-17-ИРД).

Подраздел включает в себя в том числе:

- Лицензия № МКРФ 01270 от 02.12.2013 г. Приказ № 1986 от 02.12.2013 г.

- Задание КГИОП от 24.12.2024 г. № 01-21-3251/24 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 (ремонт с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А).

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 2/45, литера А, пом. 1-Н, 13-Н, от 25.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-238525209.

- Распоряжение КГИОП от 22.05.2023 г. № 377-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения “Дом И.И. Ростовцева”, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия».

- Документы ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района: выкопировки из поэтажных планов помещений 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом № 2/45, литера А.

При внесении в проектную документацию корректировок проектных решений по инициативе Заказчика в Раздел 1. «Предварительные работы». Подраздел «Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации» включен **Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 25.12.2025 г.** — в соответствии с п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ и в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 №90-01-39-ГП. Предыдущий Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации исключен из проектной документации и является недействительным.

Проектной документацией предполагается приспособление помещений 1-Н, 13-Н для современного использования. Капитальные конструкции не затрагиваются.

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

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 проектной документацией, представленной на экспертизу, виды работ **не оказывают влияния** на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности рассматриваемого объекта культурного наследия согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, иных правовых актов.

Экспертами сделан вывод, что предусматриваемые работы по приспособлению помещений 1-Н, 13-Н для современного использования **не искажают** ценностные характеристики предмета охраны в соответствии с Распоряжением КГИОП от 22.05.2023 г. № 377-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения “Дом И.И. Ростовцева”, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (см. Приложение № 1).

Исходно-разрешительная документация представлена в необходимом объеме.

Предварительные работы выполнены в необходимом объеме для проектирования.

10.4.2. Раздел 2. Комплексные научные исследования:

Том 2. Комплексные научные исследования

Книга 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования (Шифр: 16-17-КНИ-ИАИ).

Раздел включает в себя в том числе: историко-культурный опорный план; краткую историческую справку по истории застройки участка объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», иконографические материалы, фотофиксацию объекта с указанием точек фотофиксации.

Книга 2.2. Техническое обследование (Шифр: 16-17-КНИ-ТО)

В том числе: введение с описанием объекта обследования — здание пятиэтажное с техническим подпольем, дворовые флигели — разноэтажные. Здание — бескаркасное, имеет конструктивную схему с системой наружных и внутренних продольных и поперечных несущих стен. Наружные и внутренние стены выполнены из кирпича на изветково-песчаном растворе. Перекрытия здания представлены несколькими видами: частично сводчатые, перекрытия по металлическим балкам, в том числе перекрытия над техническим подпольем. Преимущественно перекрытия в обследованных помещениях выполнены из монолитного железобетона. В целом состояние перекрытий оценивается как работоспособное.

Фундаменты — ленточные бутовые.

Наружные стены здания выполнены из керамического кирпича на известково-песчаном растворе. Кладка оштукатурена.

При обследовании наружных стен здания выявлены некоторые дефекты и повреждения: трещины вертикальные и наклонные на стенах фасадов (преимущественно в межоконных поясах); замачивание фасадов в цокольной части здания. В целом состояние несущих стен оценивается как работоспособное.

Внутренние стены выполнены из керамического кирпича толщиной от 640 мм до 900 мм. В целом качество кладки удовлетворительное. В ходе обследования было обнаружено небольшое количество дефектов внутренних стен — трещины небольшого раскрытия. В целом состояние несущих стен оценивается как работоспособное.

Существующее инженерное оборудование нежилых обследуемых помещений находится в работоспособном состоянии.

10.4.3. Раздел 3. Проект ремонта с приспособлением для современного использования:

Том 3. Архитектурные решения.

Книга 3.1. Архитектурные решения (Шифр: 16-17-АР), включающие следующее:

Пояснительная записка. Объектом приспособления для современного использования являются нежилые помещения, занимающие часть помещений жилого пятиэтажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литер А, пом. 1-Н, 13-Н. Предприятие общественного питания расположено в соответствии с проектными осями А-Д/1-6 на первом этаже, а также А-В/4-7 на втором этаже.

Проектом перепланировки нежилых помещений 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, в части архитектурных решений предусматривается следующее.

1. Внутренняя перепланировка нежилых помещений, включающая следующие работы:
 - частичный демонтаж ненесущих перегородок;
 - раскрытие существующих проемов в осях В-Б 3-4;
 - демонтаж внутренних дверей;
 - демонтаж подвесных потолков;
 - демонтаж напольной плитки;
 - демонтаж отделки стен;
 - устройство новых перегородок из ГКЛВ;
 - установка наружных и внутренних дверей;
 - устройство потолков из металлических панелей типа «Албес»; из ГКЛВ;
 - замена напольной плитки;
 - новая отделка стен.
2. Наружные работы:
 - устройство воздухопроводов на дворовом фасаде здания;
 - устройство решеток из тонкого стального листа в четырех оконных проемах (меняется остекление на решетку) по дворовому фасаду здания;

3. Конструктивные решения. При перепланировке здания конструктивная схема здания не меняется. Проектом перепланировки нежилых помещений 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, в части конструктивных решений предусматривается следующее: демонтаж части существующих перегородок и установка новых в соответствии с проектом из листов гипсокартона по металлическому каркасу с заполнением минеральной ватой;

4. Отделка:

Внутренняя отделка:

- проектом предусмотрены отделочные работы: отделка стен в помещениях, полов и потолков, кроме кладовой, венткамеры, котельной и подлестничного пространства;
- полы: покрытие пола в помещениях предприятия общественного питания — керамогранитная плитка; предусмотрена обмазочная гидроизоляция;
- стены: все перегородки перед нанесением отделочных материалов шпаклюются; стены кухни, моечной уборочного инвентаря на всю высоту облицовываются керамической плиткой;
- потолки: устройство потолков в помещениях предусмотрено следующих типов: «Албес» Т-24, кассета типа Strong Board, сталь оцинкованная; ГКЛВ;

Проектом предусмотрены решения по инженерному обеспечению помещений, в том числе: решения по электроснабжению, решение по водоснабжению и канализации нежилых помещений, решение по отоплению нежилых помещений.

Проектом предусмотрены технологические решения.

Проектом предусмотрены решения по организации строительства (ПОС) и особые требования. В том числе описание исходных материалов для ПОС и рекомендаций по производству строительно-монтажных работ, **включая мероприятия по сохранению объекта культурного наследия.**

Графическая часть архитектурных решений включает следующее:

- Обмерные чертежи. План на отметке 0.000. План на отметке 3.700. Экспликация помещений до перепланировки;
- Демонтажный план на отметке 0.000. Демонтажный план на отметке 3.700. Ведомость демонтажа отделки помещений;
- Монтажный план на отметке 0.000. Монтажный план на отметке 3.700;
- Маркировочный план на отметке 0.000;
- Маркировочный план на отметке 3.700;
- План полов на отметке 0.000. План полов на отметке 3.700. Экспликация полов.

Требования к устройству полов;

- План потолков первого этажа. План потолков второго этажа;
- Спецификация элементов заполнения проемов (начало);
- Спецификация элементов заполнения проемов (окончание);
- Фрагмент фасада в осях 6-4. Фрагмент фасада в осях Д-Е;
- Фрагмент фасада в осях Д-Е. Визуализация;

- Ведомость отделки помещений (начало);
- Ведомость отделки помещений (продолжение);
- Ведомость отделки помещений (продолжение);
- Ведомость отделки помещений (продолжение);
- Ведомость отделки помещений (окончание).

Книга 3.2. Конструкции металлические (Шифр: 16-17-КМ), включающие следующее:

Общие данные;

Графическая часть:

- Схемы расположения проектируемых проемов. Разрез 1-1;
- Разрез 2-2, 3-3, 5-5, 6-6;
- Разрез 4-4. Спецификация;
- Схема устройства кирпичной стены.

Том 4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, содержание технологических решений:

Книга 4.1. Система электроснабжения (Шифр: 16-17-ЭС), включающая следующее: общие указания, организация учета электроэнергии, распределение электроэнергии, электроосвещение, защитные меры безопасности, организация эксплуатации.

Графическая часть:

- Однолинейная электрическая схема ЩС-1Т;
- Однолинейная электрическая схема ЩС-2Т;
- Однолинейная электрическая схема ЩС-3Т;
- Однолинейная электрическая схема ЩС-4Т;
- Однолинейная электрическая схема ЩР;
- Однолинейная электрическая схема ЩО-1;
- Однолинейная электрическая схема ЩО-Д;
- Однолинейная электрическая схема ЩУО;
- Однолинейная электрическая схема ЩСК;
- Однолинейная электрическая схема ЩВ2;
- Однолинейная электрическая схема ЩНО (ЩО-2);
- План кабеленесущих конструкций и питающей сети;
- План розеточной и технологической сети;
- План сети освещения;
- Схема прокладки закладных для компьютерно-кассового оборудования;
- Элементарная схема и план размещения дополнительной системы уравнивания потенциалов;
- Спецификация оборудования и материалов;
- Кабельный журнал.

Книга 4.2. Система водоснабжения и водоотведения (Шифр: 16-17-ВК), включающая следующее: исходные данные для проектирования и описание объекта, хозяйственно-питьевой водопровод, горячий водопровод, бытовая канализация, производственная канализация, материалы и оборудование.

Графическая часть:

- Планы водоснабжения;
- Канализация;
- Схема холодного водоснабжения;
- Схема горячего водоснабжения;
- Схемы подключения приборов;
- Схемы прокладки и креплений трубопроводов;
- Спецификация оборудования, изделий и материалов.

Книга 4.3. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха (Шифр: 16-17-ОВ), включающая следующее: исходные данные, климатологические данные, теплоснабжение, отопление, вентиляция.

Графическая часть:

- Кондиционирование. План на отметке 0.000. План на отметке 3.700;
- Вентиляция. План на отметке 0.000. План на отметке 3.700;
- Схемы систем;
- Демонтаж. План на отметке 0.000. План на отметке 3.700;
- Спецификация изделий, оборудования и материалов.

Книга 4.4. Технологические решения (Шифр: 16-17-ТХ), включающая следующее: общие данные, план размещения мебели и технологического оборудования, спецификация технологического оборудования.

10.4.4. Результаты рассмотрения и анализа проектной документации.

По результатам рассмотрения и анализа проектной документации экспертами установлено следующее:

Проектная документация соответствует требованиям Задания КГИОП от 24.12.2024 г. № 01-21-3251/24 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 (ремонт с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А) (см. **Приложение № 3**) и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. Проектная документация содержит комплект графических и текстовых материалов, достаточных для реализации проектных решений.

Для достижения цели настоящей экспертизы в рамках рассмотрения проектной документации экспертами был проведен анализ проектных решений на предмет соответствия требованиям обеспечения сохранности исторических ценностных характеристик элементов,

составляющих предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, в соответствии с Распоряжением КГИОП от 22.05.2023 г. № 377-рп (см. **Приложение № 1**).

Элементами предмета охраны, рассматриваемыми в связи с представленным проектом, являются:

- наружные и внутренние капитальные стены: материал (кирпич);
- исторические отметки междуэтажных перекрытий;
- архитектурно-художественное решение дворовых фасадов: материал отделки фасадов — гладкая окрашенная штукатурка.

Рассматриваемым проектом предусмотрены только конкретные мероприятия по приспособлению для современного использования помещений 1-Н, 13-Н. Проектные мероприятия по сохранению объекта культурного наследия оставляют без изменений все охраняемые элементы предмета охраны, и выполняются без изменения объемно-пространственных характеристик и внешних границ рассматриваемых помещений.

Экспертный анализ проектной документации проводился на предмет сохранения (или изменения) особенностей объекта, составляющих предмет охраны. Основываясь на этих позициях и комплексе требований государственной охраны объектов культурного наследия, обосновывается заключение о допустимости (недопустимости) проведения предусмотренных проектом работ по сохранению объекта культурного наследия.

На момент составления акта государственной историко-культурной экспертизы в нежилых помещениях 1-Н, 13-Н, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, частично выполнены работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки указанных помещений на основании ранее согласованной КГИОП проектной документацией (**см. Приложение № 9**). Представленная на экспертизу проектная документация соответствует частично выполненным и предполагаемым работам.

Данные решения по приспособлению помещений 1-Н, 13-Н признаны допустимыми, поскольку выполняются без изменения ценностных характеристик объекта культурного наследия. Предусмотренные проектной документацией работы несут локальный характер и не приведут к изменению архитектурно-художественного облика и предмета охраны объекта культурного наследия, не ухудшают условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия, в соответствии с требованиями ст. 33 и ст. 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ.

В предложенных проектом мероприятиях эксперты не усматривают решений, ставящих под угрозу целостность и подлинность объекта культурного наследия. Для всех элементов предмета охраны, затрагиваемых проектом, выполняются работы позволяющие сохранить их ценностные характеристики без существенных изменений и с обеспечением условий для эксплуатации здания в современных условиях.

Выполняемые работы в соответствии со ст. 44 Федерального закона от 22.06.2002 № 73-ФЗ относятся к работам по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования.

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

Библиографическая, картографическая и архивная документация:

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX вв. Справочник под общ. ред. Б.М. Кирикова. СПб., 1996.
2. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о уравниении городских повинностей. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510.
3. Атлас тринадцати частей Санкт-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849.
4. Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 15 000 городских имен. СПб., 2013.
5. Векслер А.Ф., Крашенинникова Т.Я. Загородный проспект. СПб. 2010.
6. Георги И. Г. Описание российско-императорского столичного города Санкт-Петербурга и достопамятностей в окрестностях оного, с планом. СПб., 1996.
7. Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В. Невский проспект. Дом за домом. СПб., 2013.
8. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф. Шуберта. 1828 г. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК.
9. Сауло Кенсу. Петербург до Петербурга. История устья Невы до основания города Петра. СПб.; Хельсинки, 1999.
10. Семенцов С.В., Красникова О.А., Мазур Т.П. Шрадер Т.А. Санкт-Петербург на картах и планах первой половины XVIII века. СПб., 2004.
11. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014.
12. Электронный портал Citywalls.ru.
13. Интернет-источники: сайт pastvu.com; ru.wikipedia.org; yandex.ru/maps/2/saint-petersburg.
14. Фотофиксация объекта, выполненная 12.03.2025 г.

Нормативная документация

15. Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06. 2002 г. (со всеми текущими изменениями).

16. Положение об историко-культурной экспертизе, утвержденное Постановлением Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (в действующей редакции).
17. ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры.
18. ГОСТ Р 55528-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования.
19. ГОСТ Р 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники.
20. ГОСТ Р 21.1101-2013. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации.

12. Обоснования вывода экспертизы.

Проанализировав строительную историю объекта, существующее конструктивное, объемно-планировочное, архитектурно-художественное решения рассматриваемого здания и представленную проектную документацию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанную ООО «Невский дом» в 2024 г. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), было выявлено следующее:

- 1) Представленная проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим 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 (№ МКРФ 01270 от 02.12.2013 г. Приказ № 1986 от 02.12.2013 г.) (см. **Приложение № 9**).).
- 2) Проектная документация разработана в соответствии с Заданием КГИОП от 24.12.2024 г. № 01-21-3251/24 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 (ремонт с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А) (**Приложение № 3**), и не противоречит действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия.
- 3) Объем выполненных в рамках проектирования предварительных работ достаточен для обоснования решений по приспособлению для современного использования помещений 1-Н, 13-Н. При внесении в проектную документацию корректировок проектных

решений по инициативе Заказчика в Раздел 1. «Предварительные работы». Подраздел «Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации» включен **Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 25.12.2025 г.** — в соответствии с п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ и в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 №90-01-39-ГП. Предыдущий Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации исключен из проектной документации и является недействительным. По результатам оценки выводов Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 25.12.2025 г., установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с проектной документацией, представленной на экспертизу, виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности рассматриваемого объекта культурного наследия согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, иных правовых актов.

- 4) Комплексные научные исследования, необходимые для определения состава работ по приспособлению для современного использования помещений 1-Н, 13-Н выполнены в достаточном объеме и не противоречат требованиям и рекомендациям действующих нормативных актов, в т.ч. требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования». На основании проведенных исследований техническое состояние несущих и ограждающих конструкций в зоне предполагаемых работ было признано работоспособным.
- 5) Проектная документация разработана на основании результатов проведенных комплексных научных исследований, соответствует требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 Федерального закона № 73-ФЗ, и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании

последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в части установки наружного блока кондиционера на дворовом фасаде здания.

- б) Решения, предлагаемые проектом, не противоречат сохранению исторических архитектурно-художественных особенностей, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, согласно Распоряжению КГИОП от 22.05.2023 г. № 377-рп (см. **Приложение № 1**).

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанная ООО «Невский дом» в 2024 г. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17)» в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта, **соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).**

14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее – сайт органа охраны объектов культурного наследия) в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Приложение № 1. Копия Распоряжения КГИОП от 22.05.2023 г. № 377-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения “Дом И.И. Ростовцева”, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия».

Приложение № 2. Материалы фотофиксации на момент заключения договора.

Приложение № 3. Копия Задания КГИОП от 24.12.2024 г. № 01-21-3251/24 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 (ремонт с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А).

Приложение № 4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 2/45, литера А, пом. 1-Н, 13-Н, от 25.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-238525209.

Приложение № 5. Копии документов ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района: выкопировки из поэтажных планов помещений 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом № 2/45, литера А.

Приложение № 6. Копии договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение № 7. Копии протоколов заседаний Экспертной комиссии.

Приложение № 8. Историческая иконография.

Приложение № 9. Иная документация.

Дата оформления заключения экспертизы: 03.07.2026 г.

Подписи экспертов:

Председатель экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (М.Ф. Прокофьев)

Ответственный секретарь экспертной комиссии
(подписано электронной подписью) (Н.Б. Глинская)

Член экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (В.А. Калинин)

Приложение № 1

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.



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

окуд

22.05.2023344-рп

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

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктами 3.1, 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП № № 01-26-2866/21-0-0 от 01.12.2021), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 08.02.2023 № 02-03-1/2023:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Дом И.И. Ростовцева», 1 пол. XIX в., 1875 г., 1908 г., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А.

2. Исключить из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дом И.И. Ростовцева», числящийся под номером 1909.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

3.3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, согласно приложению № 3 к распоряжению.

4. Признать утратившими силу:

4.1. Распоряжение КГИОП от 05.10.2017 № 457-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Ростовцева».

4.2. План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Ростовцева», утвержденный КГИОП 24.04.2002.

5. Начальнику Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

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

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

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

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

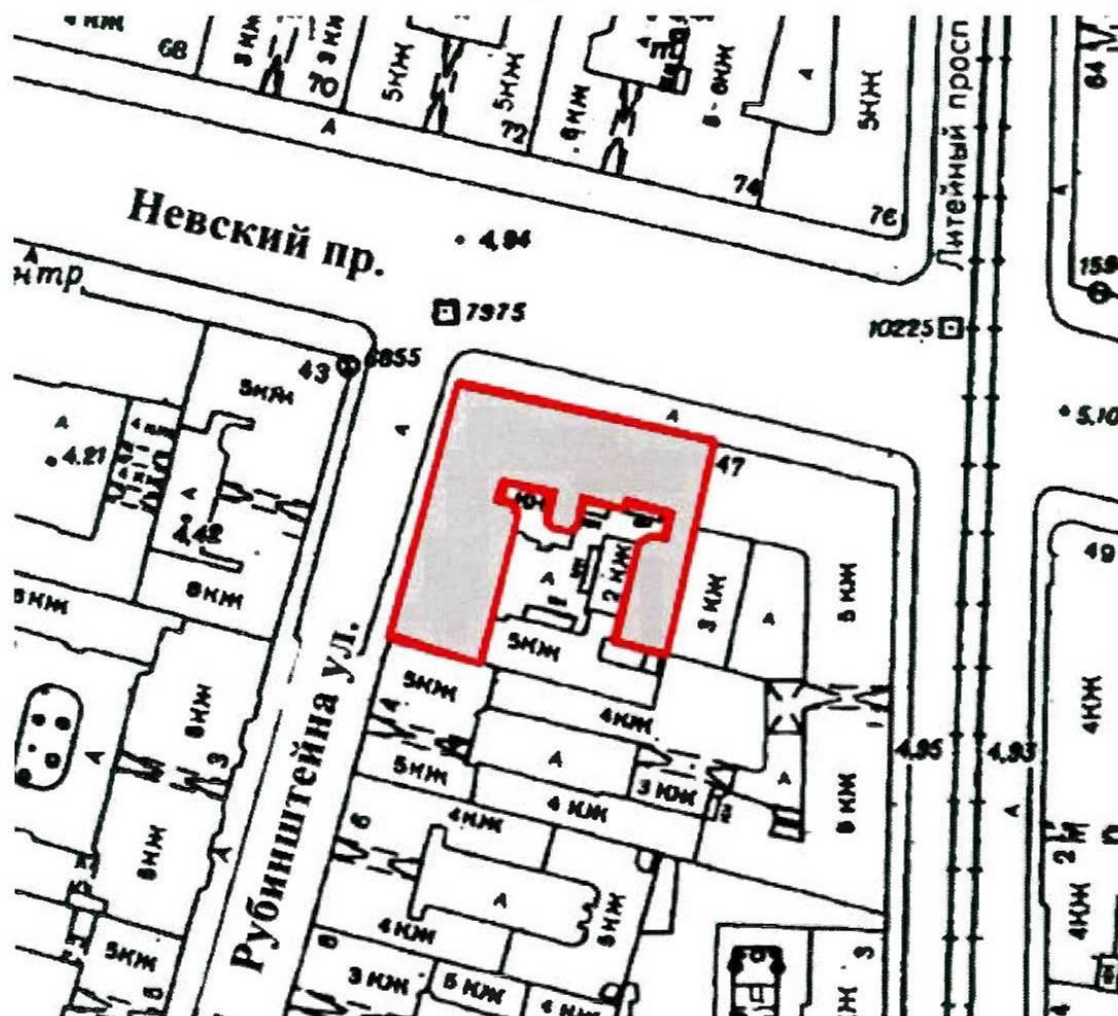
6. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП Аганову Г.Р.

Председатель КГИОП



С.В. Макаров

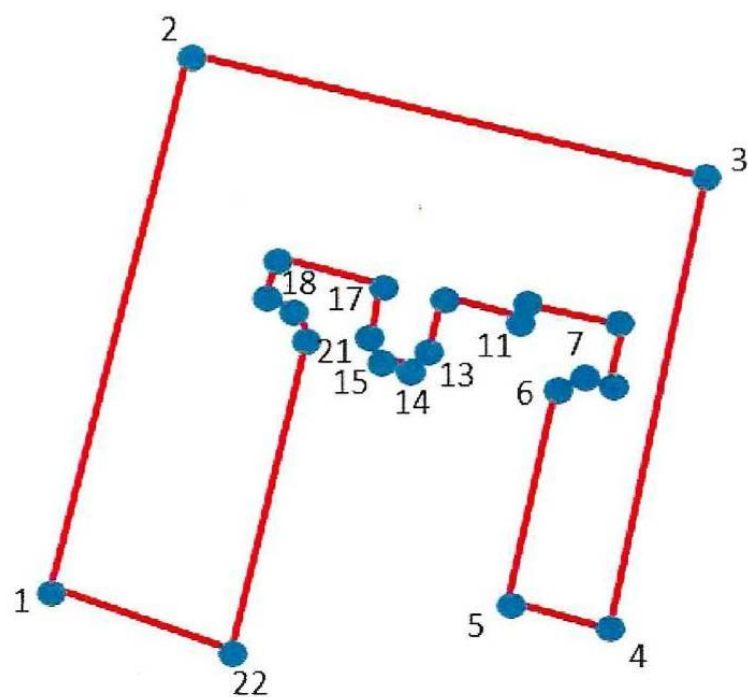
1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Условные обозначения:

 - границы территории объекта культурного наследия
 - объект культурного наследия

2. План поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:



Условные обозначения:

- Граница объекта культурного наследия
- 1 Номер поворотной (характерной) точки

3. Координаты поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты характерных (поворотных) точек в СК – 64 (м)	
	X	Y
1	2	3
1	93884,84	115413,90
2	93930,20	115426,50
3	93920,12	115470,60
4	93881,90	115461,78
5	93884,28	115453,80
6	93901,50	115458,42
7	93902,90	115460,38
8	93902,34	115462,34
9	93907,10	115463,74
10	93908,92	115455,34
11	93907,94	115455,20
12	93909,62	115448,06
13	93904,30	115446,66
14	93904,02	115445,54
15	93904,72	115442,88
16	93905,70	115441,90
17	93910,74	115443,02
18	93912,98	115434,20
19	93909,34	115433,22
20	93908,78	115435,46
21	93906,68	115436,30
22	93880,78	115429,72
1	93884,84	115413,90

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП
от 22.05.2023 № 344-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия
регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А.

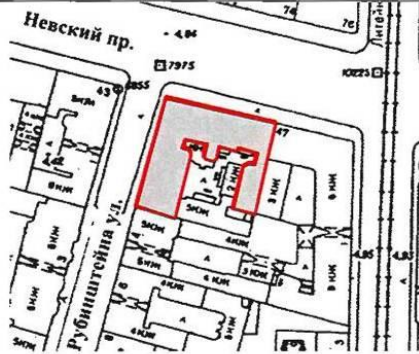
1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных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

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

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

Приложение № 3 к распоряжению КГИОП
от 22.05.2023 № 344-рп

Предмет охраны
объекта культурного наследия
регионального значения «Дом И.И. Ростовцева»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация 5-ти этажного здания на пересечении Невского проспекта и улицы Рубинштейна, состоящего из двух лицевых и одного дворового корпусов, с воротным проездом в корпусе по улице Рубинштейна; габариты и конфигурация крыши, высотные отметки конька; материал кровли (металл).	 
2	Конструктивная система здания:	наружные и внутренние капитальные стены: материал (кирпич); исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий; сводчатые перекрытия, в том числе коробовый свод воротного проезда с распалубками;	

лестница с лицевого фасада
(лицевой корпус по Невскому
пр.) 1-ЛК:
местоположение, конструкция
(по косоурам), габариты,
материал (ступени и
площадки, облицованные
мрамором), конфигурация
(маршевая);

ограждение лестницы —
габариты, вид материала
(металл), техника исполнения
(литье, ковка), рисунок
(горизонтальные тяги,
вертикальные стойки,
растительные завитки,
цветочные розетки);

лестница с лицевого фасада
(ул. Рубинштейна) 2-ЛК:
местоположение, конструкция
(по косоурам), габариты,
материал (ступени и
площадки, облицованные
мрамором), конфигурация
(маршевая);

ограждение лестницы —
габариты, вид материала
(металл), техника исполнения
(литье, ковка), рисунок
(горизонтальные тяги,
вертикальные стойки,
растительные завитки,
цветочные розетки).



3

3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен для помещений с архитектурно-художественной отделкой.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	Архитектурно-художественное решение лицевых фасадов в стилистических приемах периода эклектики; решение лицевых фасадов по Невскому проспекту и улице Рубинштейна: материал, фактура отделки фасадов – окрашенная гладкая штукатурка; линейная рустовка; цоколь, облицованный известняком; оконные проемы и проемы балконных дверей: конфигурация (прямоугольные), габариты, местоположение; исторические дверные проемы: конфигурация, габариты, местоположение; оформление дверного проема по Невскому проспекту; перспективная ниша, профилированный наличник;	  

оформление дверного проема угловой части в виде гранитного портала с разорванным лучковым фронтоном, фланкированным стилизованными обелисками;

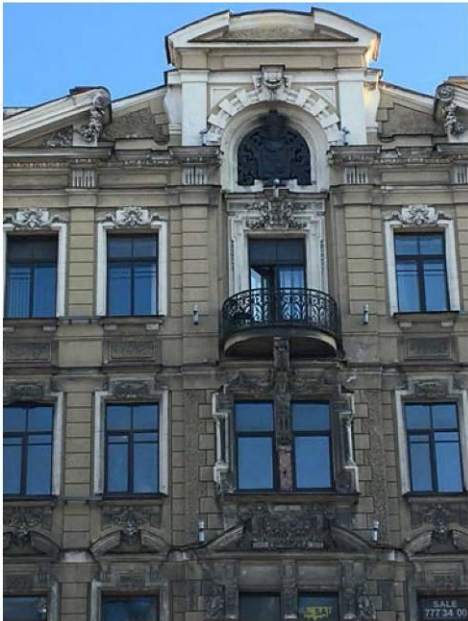
заполнения дверных проемов: исторические материал (дерево), цвет, рисунок (филенчатые);

заполнения оконных проемов: исторические цвет, рисунок;

оформление оконных проемов 1-2-го этажей — профилированные неполные наличники;

оформление оконных проемов 3-го этажа — профилированные наличники, прямые и разорванные лучковые сандрики на лепных кронштейнах, филенки с бриллиантовым рустом, выносные профилированные карнизы; филенки под оконными проемами;



		оформление оконных проемов 4-го этажа – профилированные наличники с ушками, прямые сандрики, лепные декоративно-художественные композиции над оконными перемычками, филенки с рельефными композициями в виде фестонов под оконными проемами; оформление оконных проемов 5-го этажа – штукатурные профилированные неполные наличники, стилизованные замковые камни в виде лепных композиций, филенки рустованные «под шубу» в подоконном пространстве; исторические балконы: местоположение, габариты, конфигурация; два балкона фасада по Невскому проспекту на кронштейнах, декорированных акантовым листом, каннелюрами, завитками; ограждения балконов: материал (металл), техника исполнения (ковка, литье), рисунок (растительно-цветочные мотивы с гирляндами и маскаронном в центре); разорванный двухчастный фронтон фасада по Невскому проспекту, треугольный с волютообразными завитками и лучковый; тимпан фронтона оформлен нишей с орнаментальной композицией (металл), завершенной архивольтом с декорированным волютой замковым камнем, фланкирована лопатками; вертикальные членения: лопатки, в том числе ракрепованные; горизонтальные членения: межэтажные профилированные тяги с орнаментированными поясами, в том числе с гирляндами; лепные декоративно-художественные композиции с растительно-цветочными	   
--	--	--	--

6

мотивами, волютами,
маскаронами и гирляндами;

аттик над угловой частью
здания с лепной композицией
тимпана в форме раковины;



два балкона угловой части на
кронштейнах;
местоположение, габариты,
конфигурация; ограждения
балконов: материал (металл),
техника исполнения (ковка),
рисунок (растительно-
цветочные мотивы);



		висячие лопатки с гирляндами; венчающий профилированный карниз с орнаментированным поясом «ов», гладкий фриз с включением фрагментов лепных композиций с маскаронами и стилизованными кронштейнами; разорванные фронтоны и аттики; архитектурно-художественное решение дворовых фасадов: материал отделки фасадов – гладкая окрашенная штукатурка; местоположение, габариты (отметки высоты, габариты ширины оконных проемов 1-го этажа), конфигурация оконных проемов; историческое заполнение оконных проемов: исторический рисунок, единообразие цветового решения, оформление оконных проемов наличниками; венчающий карниз.	  
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:	помещения вестибюля и парадной лестницы: пол вестибюля, облицованный метлахской плиткой (в т.ч. цветовое решение);	

заполнения дверных просмов:
исторический материал
(дерево), рисунок
(филенчатые);



покрытие пола лестничных
площадок: белые и черные
мраморные плиты в
шахматном порядке;



ограждение шахты лифта:
материал (металл), техника
исполнения (ковка, литье),
рисунок(геометрические
композиции, стилизованная
картуш в обрамлении
гирлянд);



оформление оснований
лестничных площадок 2-ЛК
профилированными
штукатурными филенками и
рамами.



Приложение № 2

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 г. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

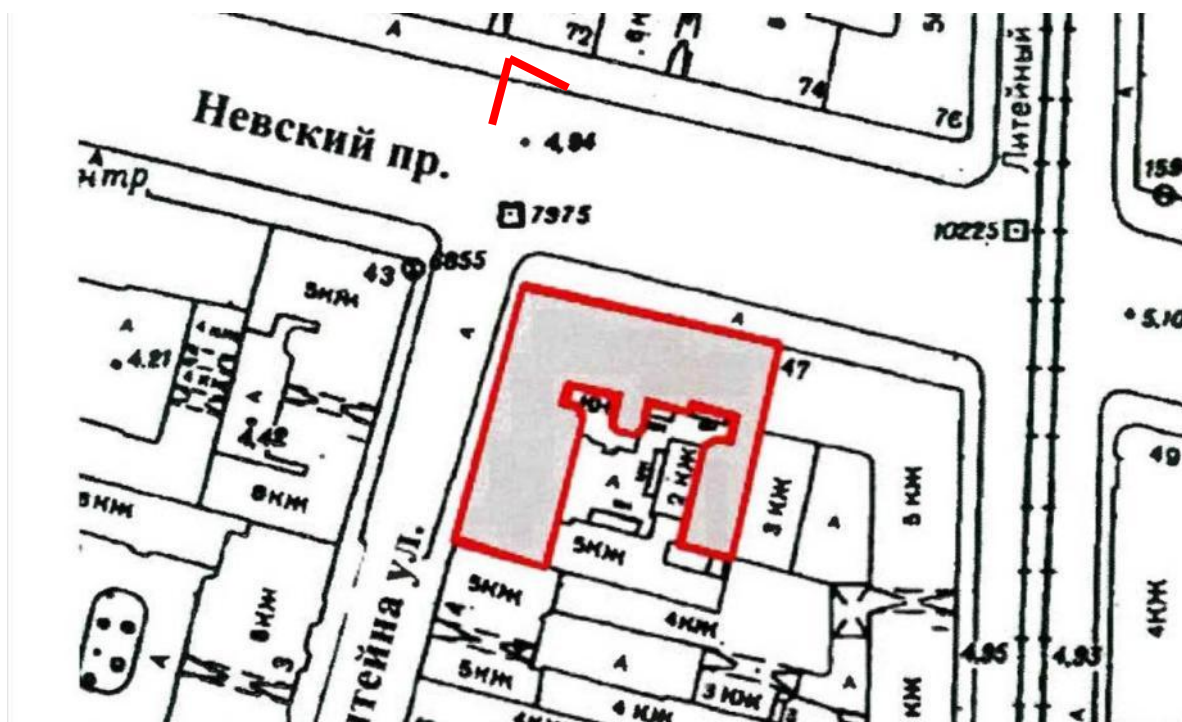
Фотофиксация Перечень фотографий

(съемка выполнена 12.03.2025 г.)

1. Общий вид здания («Дом И.И. Ростовцева»). Вид со стороны Невского проспекта.
2. Фрагмент лицевых фасадов здания. Вид с Невского проспекта и улицы Рубинштейна.
3. Лицевой (северо-восточный) фасад здания. Вид с улицы Рубинштейна.
4. Вход в помещение 1-Н со стороны пересечения Невского проспекта и улицы Рубинштейна.
5. Дворовый (юго-западный) фасад. Фрагмент.
6. Дворовый (юго-западный) фасад. Фрагмент.
7. Дворовый (юго-восточный) фасад. Фрагмент.
8. Фрагмент дворовой территории (юго-восточный и юго-западный фасады).
9. Помещение торгового зала, выходящего на улицу Рубинштейна.
10. Помещение торгового зала, выходящего на улицу Рубинштейна.
11. Помещение торгового зала, выходящего на Невский проспект. Вид от главного углового входа.
12. Помещение торгового зала, выходящего на Невский проспект.
13. Помещение торгового зала, выходящего на Невский проспект.
14. Подсобная зона. Фрагмент.
15. Коридор подсобной зоны. Первый этаж.
16. Подсобное помещение. Первый этаж.
17. Внутренняя лестница на второй этаж. Фрагмент.
18. Внутренняя лестница на второй этаж. Фрагмент.
19. Туалет для посетителей на втором этаже.
20. Комната персонала на втором этаже.



1. Общий вид здания («Дом И.И. Ростовцева»). Вид со стороны Невского проспекта.



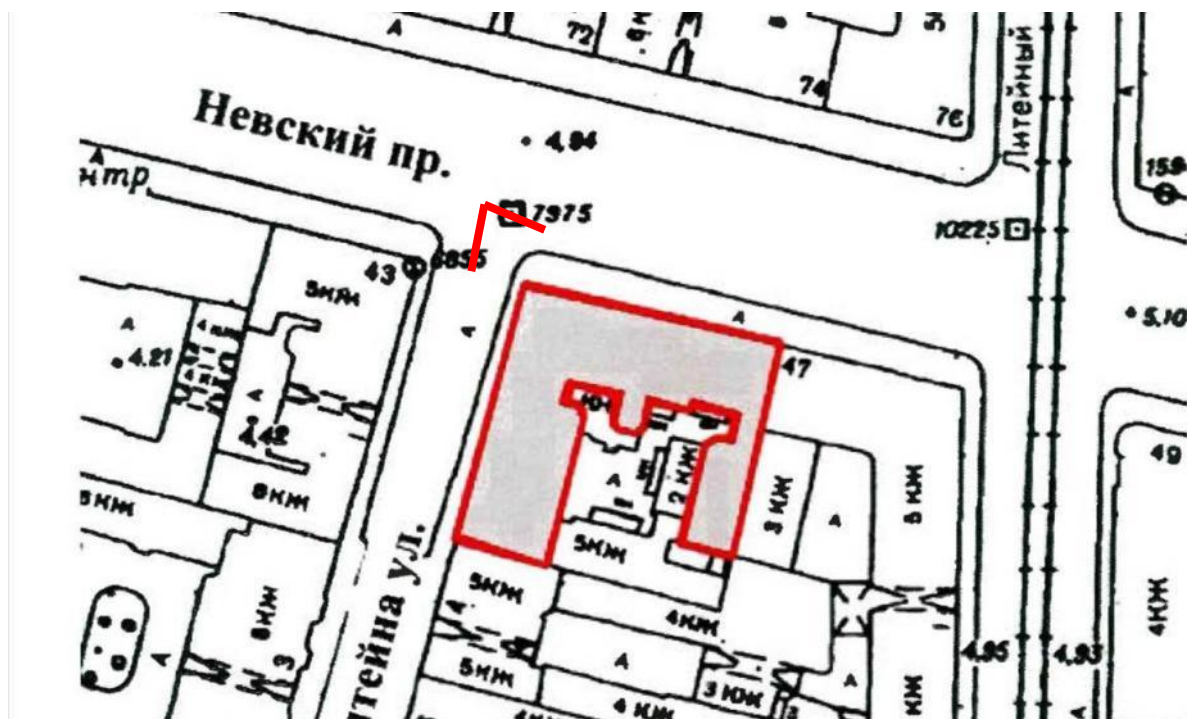


2. Фрагмент лицевых фасадов здания. Вид с Невского проспекта и улицы Рубинштейна.



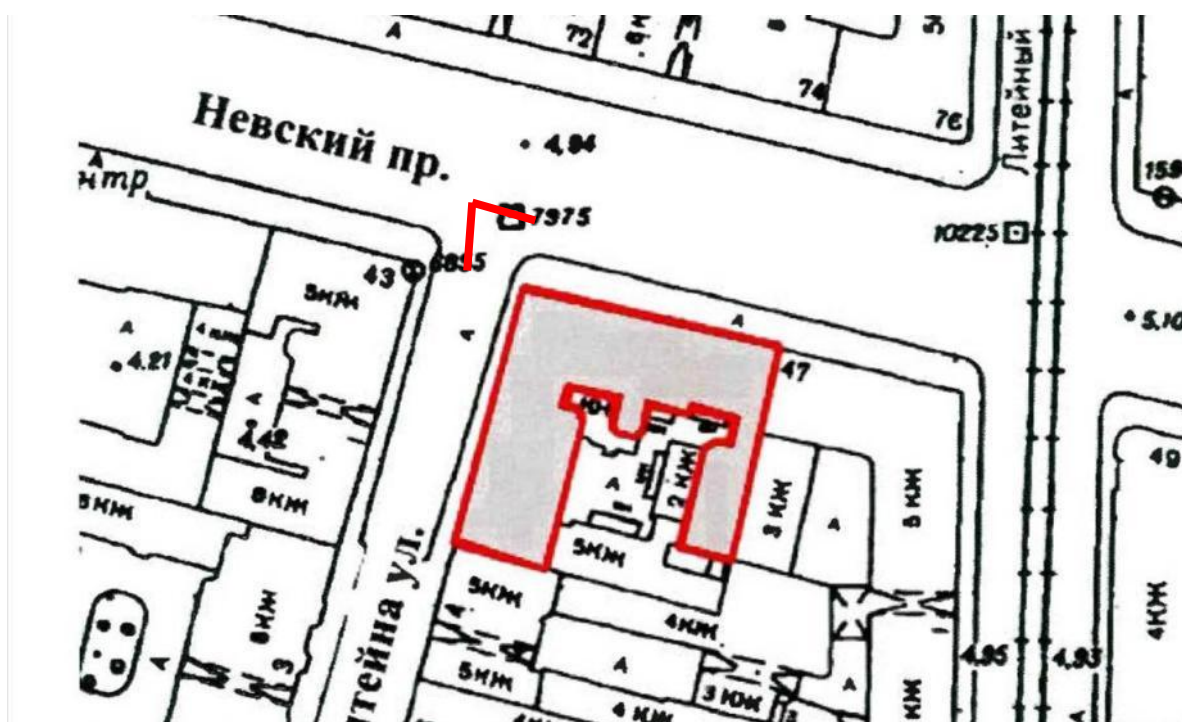


3. Лицевой (северо-восточный) фасад здания. Вид с улицы Рубинштейна.





4. Вход в помещение 1-Н со стороны пересечения Невского проспекта и улицы Рубинштейна.





5. Дворовый (юго-западный) фасад. Фрагмент.

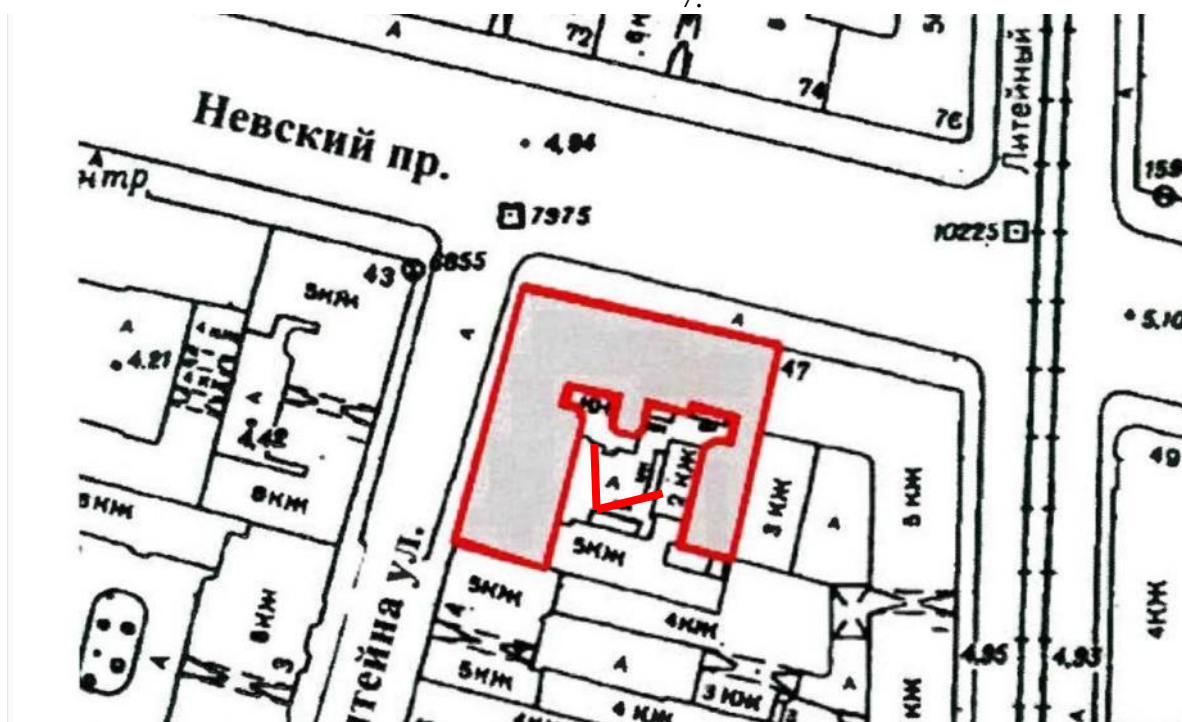
6.





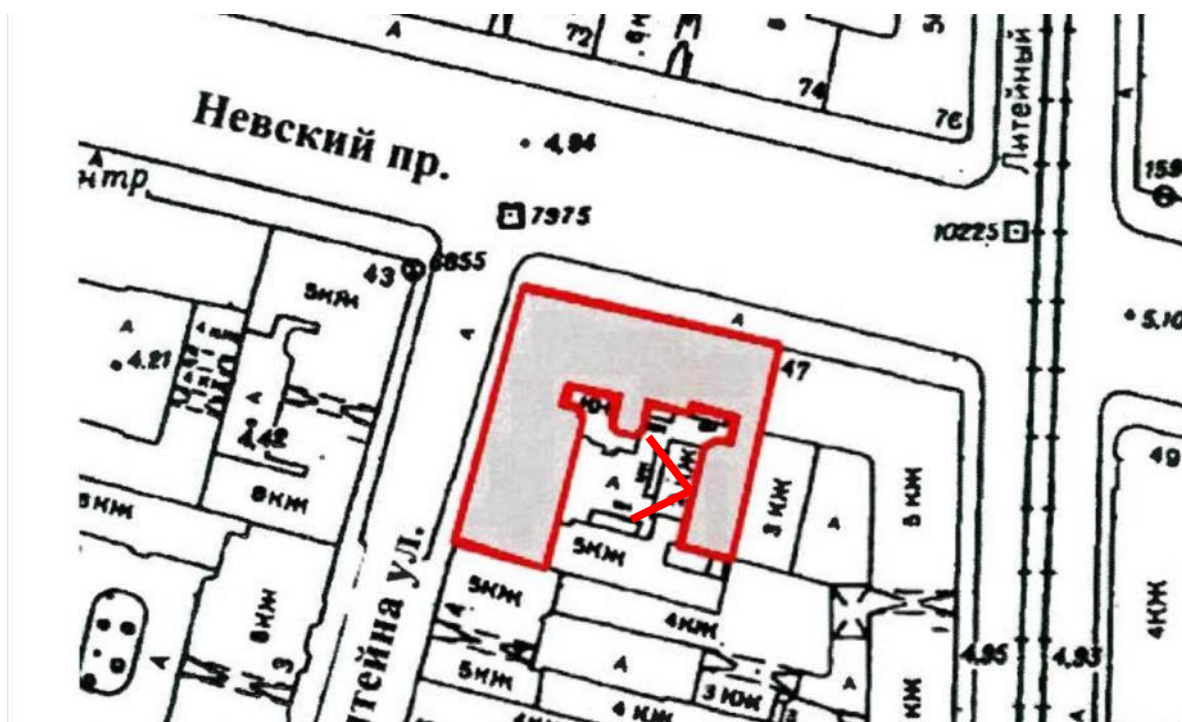
6. Дворовый (юго-западный) фасад. Фрагмент.

7.



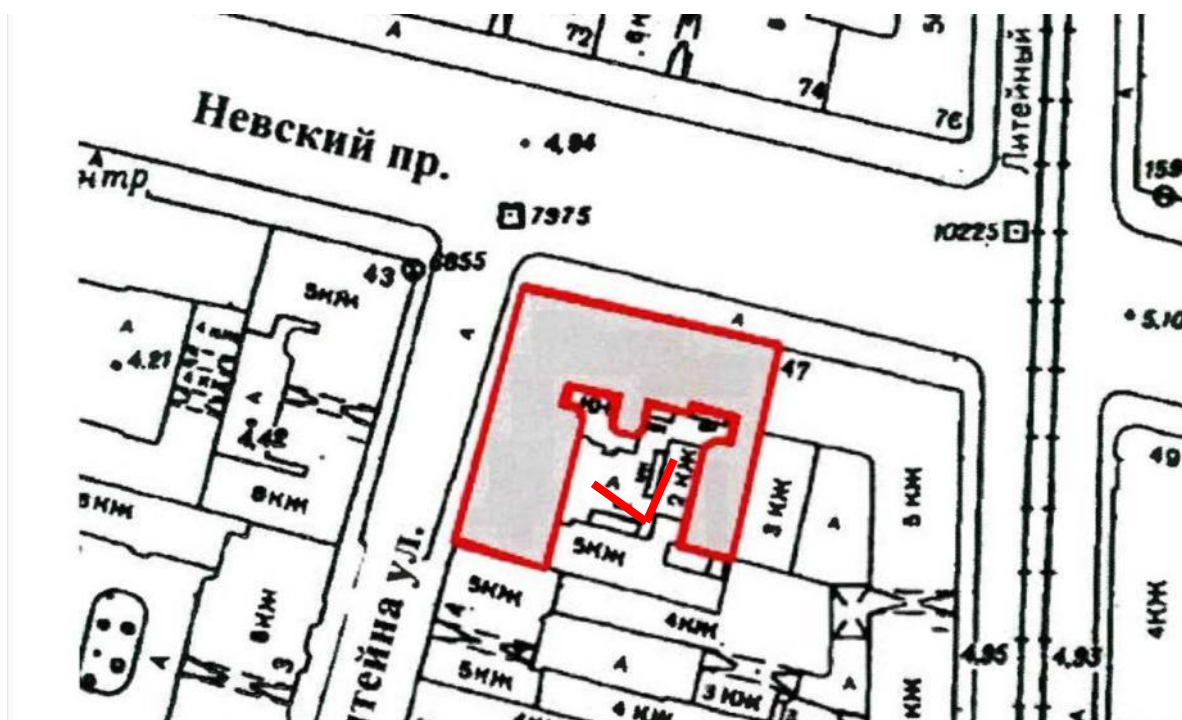


7. Дворовый (юго-восточный) фасад. Фрагмент.



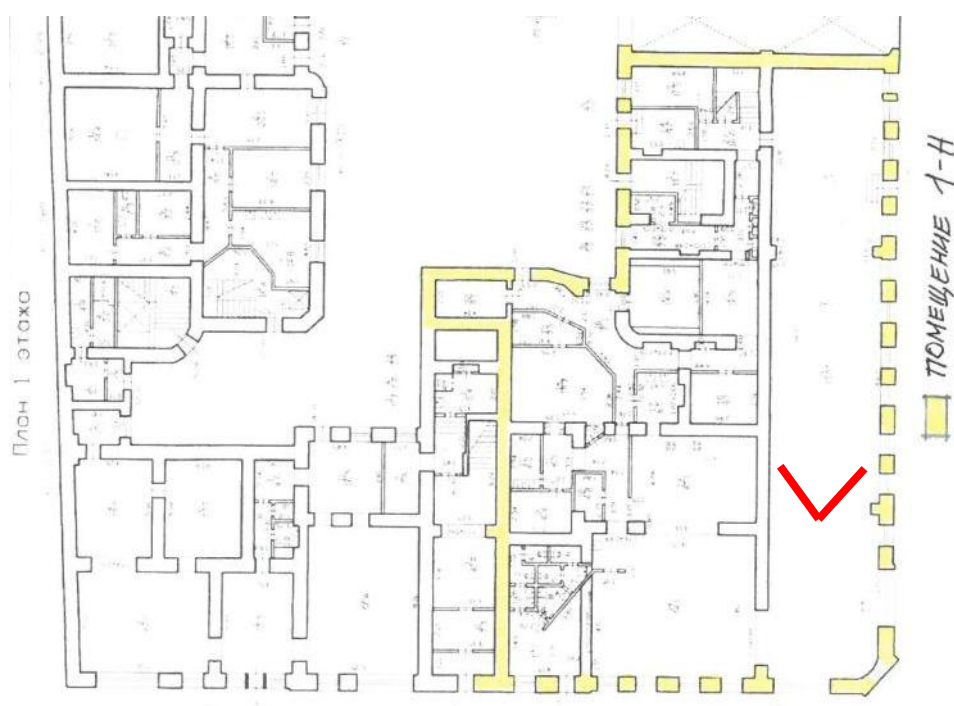


8. Фрагмент дворовой территории (юго-восточный и юго-западный фасады).



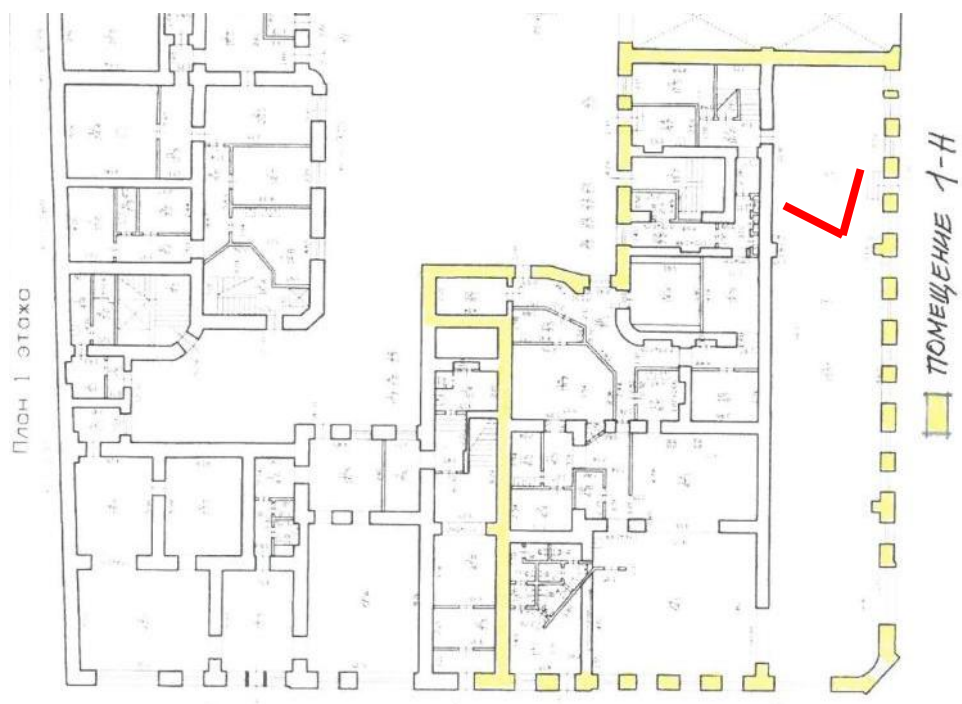


9. Помещение торгового зала, выходящего на улицу Рубинштейна.



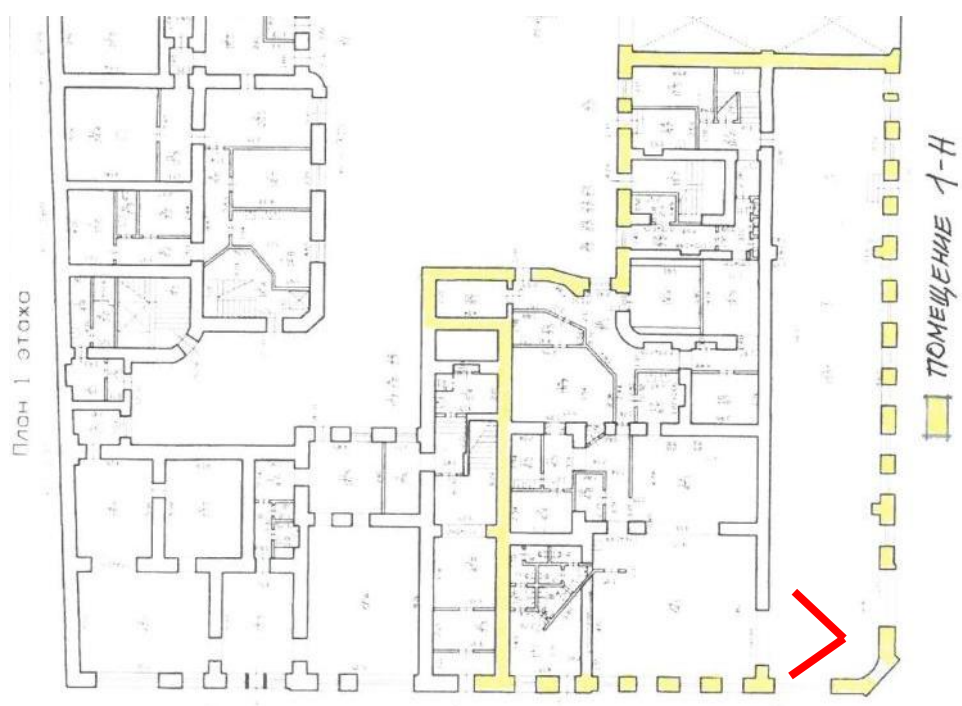


10. Помещение торгового зала, выходящего на улицу Рубинштейна.



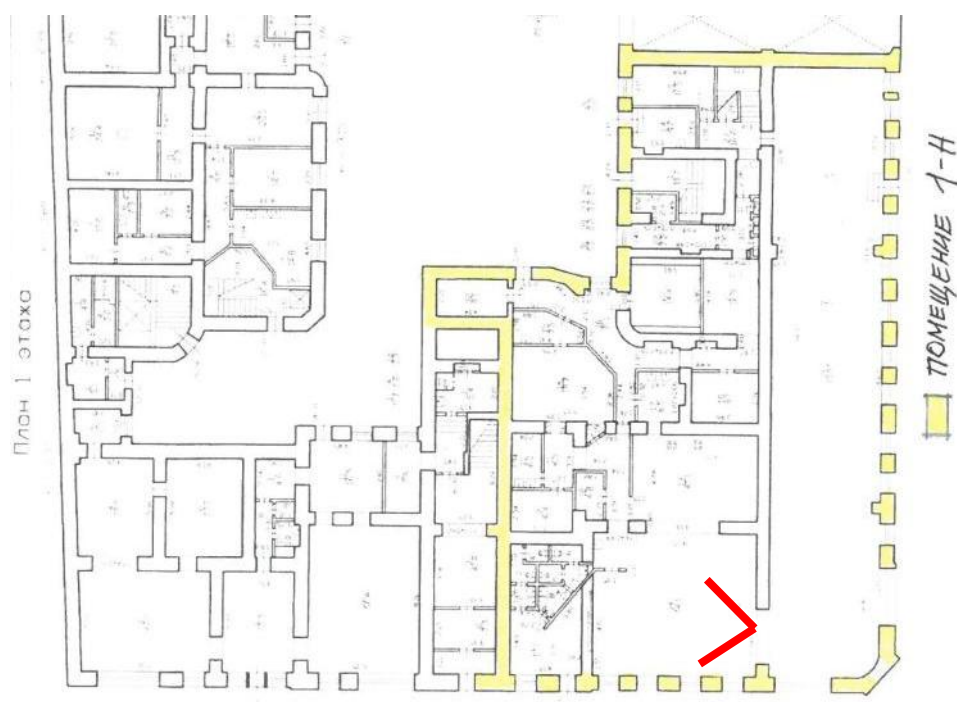


11. Помещение торгового зала, выходящего на Невский проспект. Вид от главного углового входа.



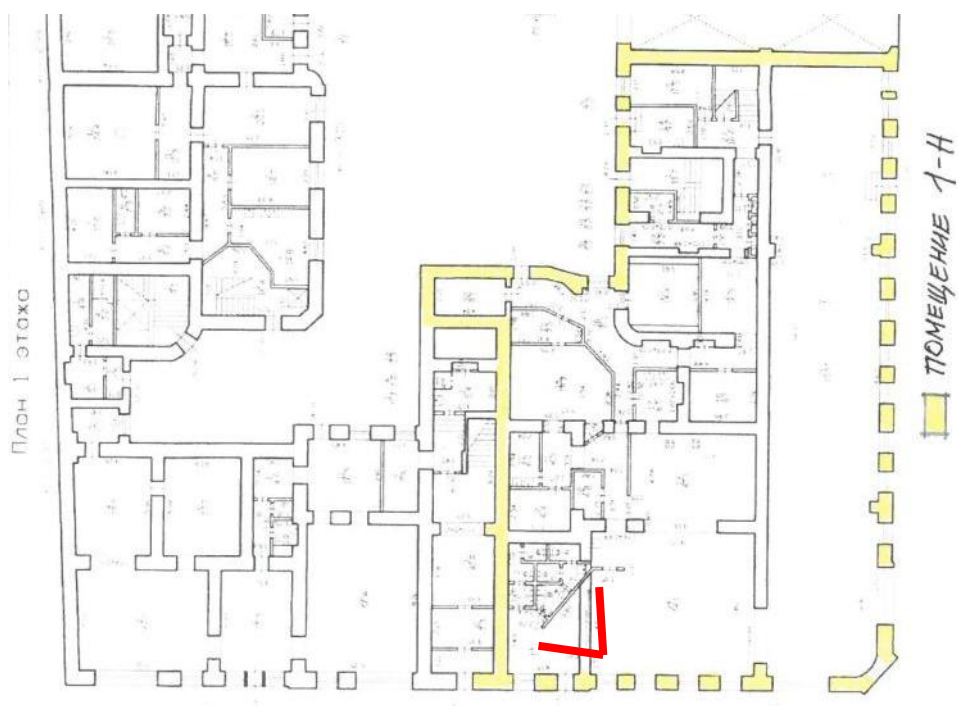


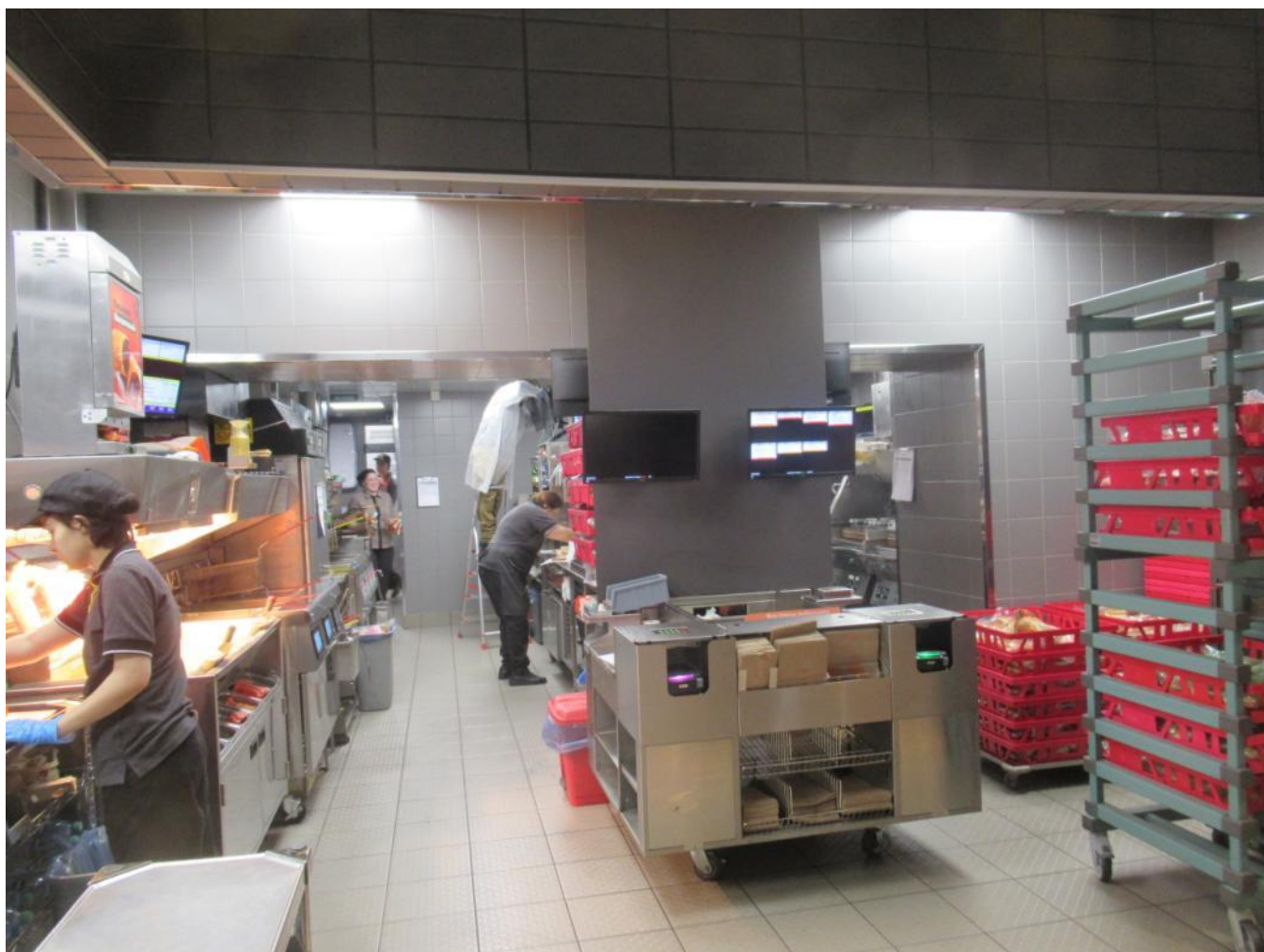
12. Помещение торгового зала, выходящего на Невский проспект.



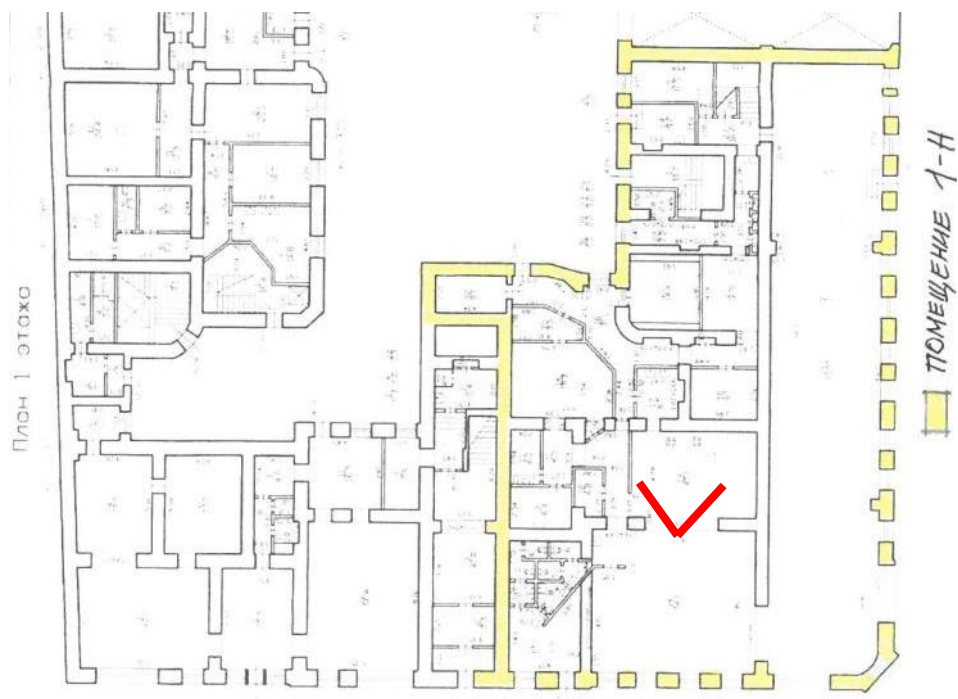


13. Помещение торгового зала, выходящего на Невский проспект.



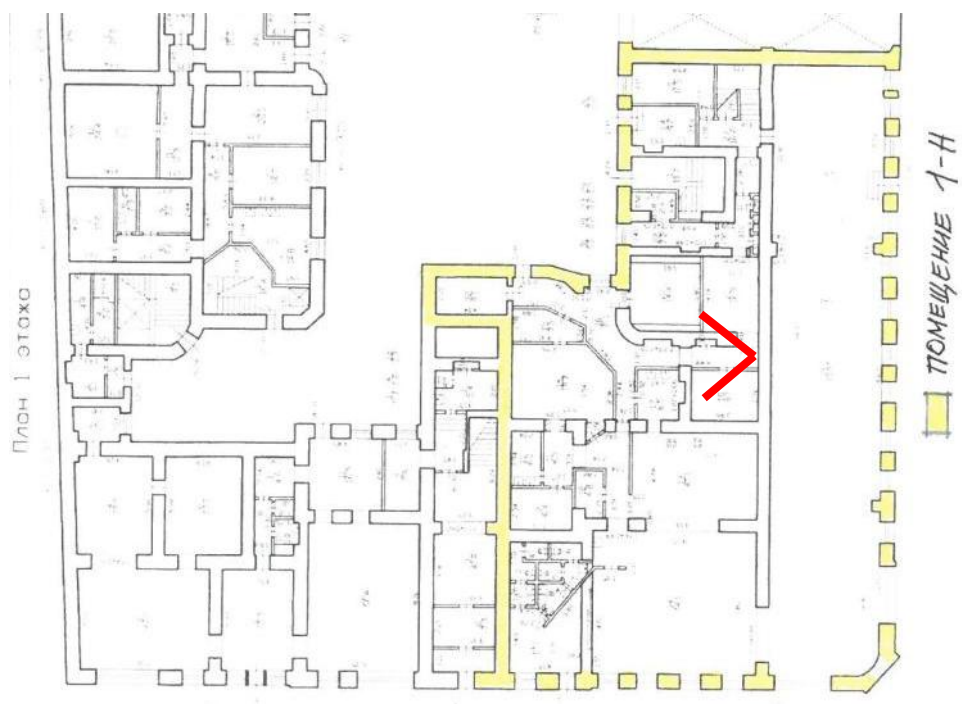


14. Помещение подсобной зоны. Фрагмент.

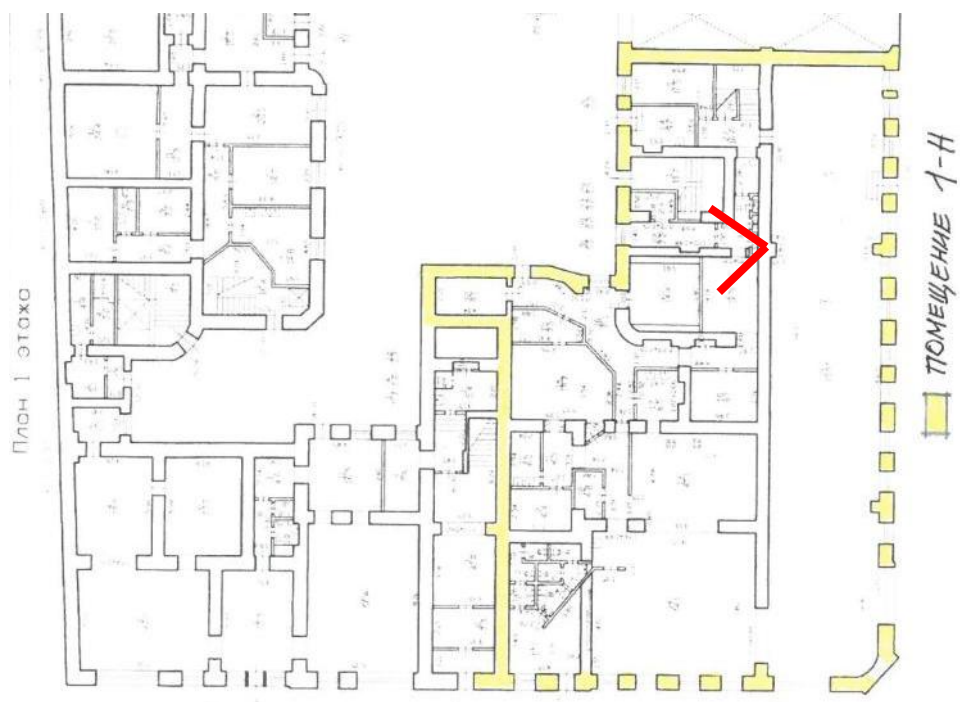




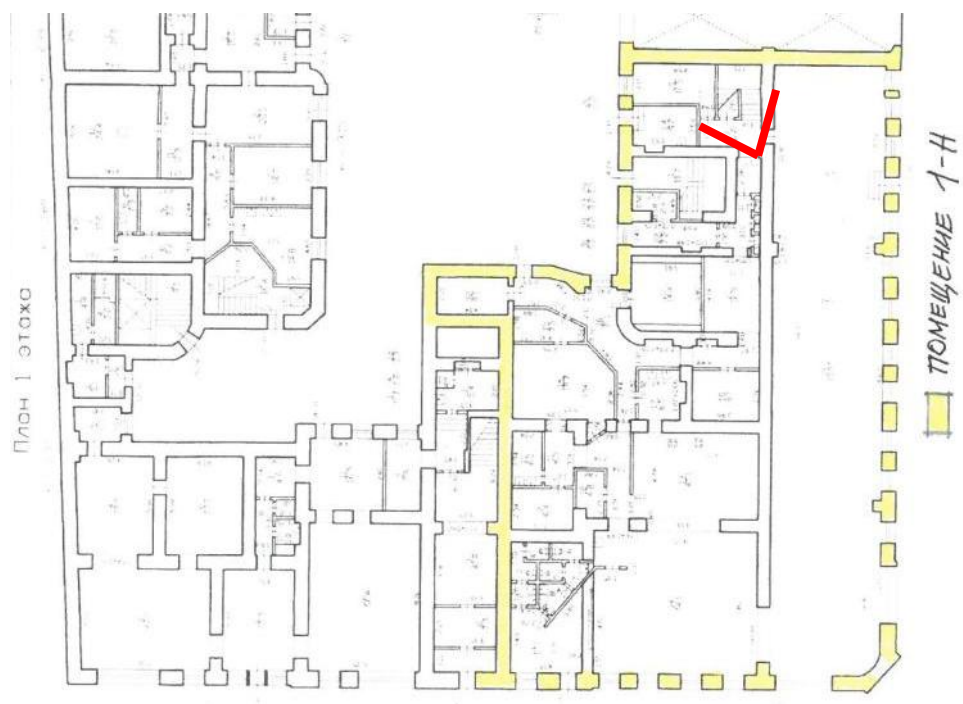
15. Коридор подсобной зоны. Первый этаж.



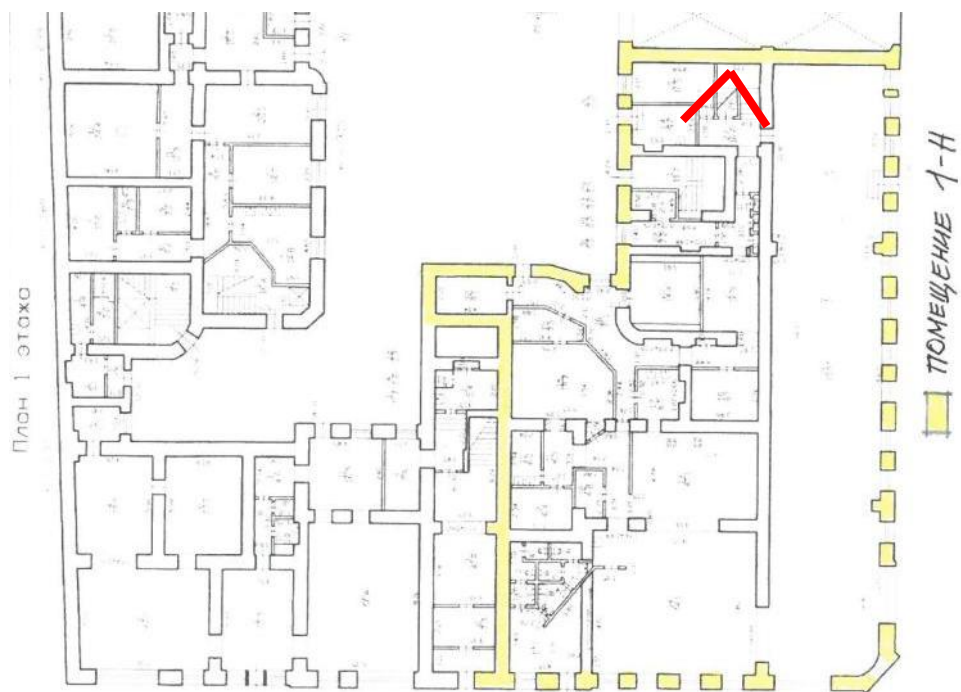
16. Подсобное помещение. Первый этаж.



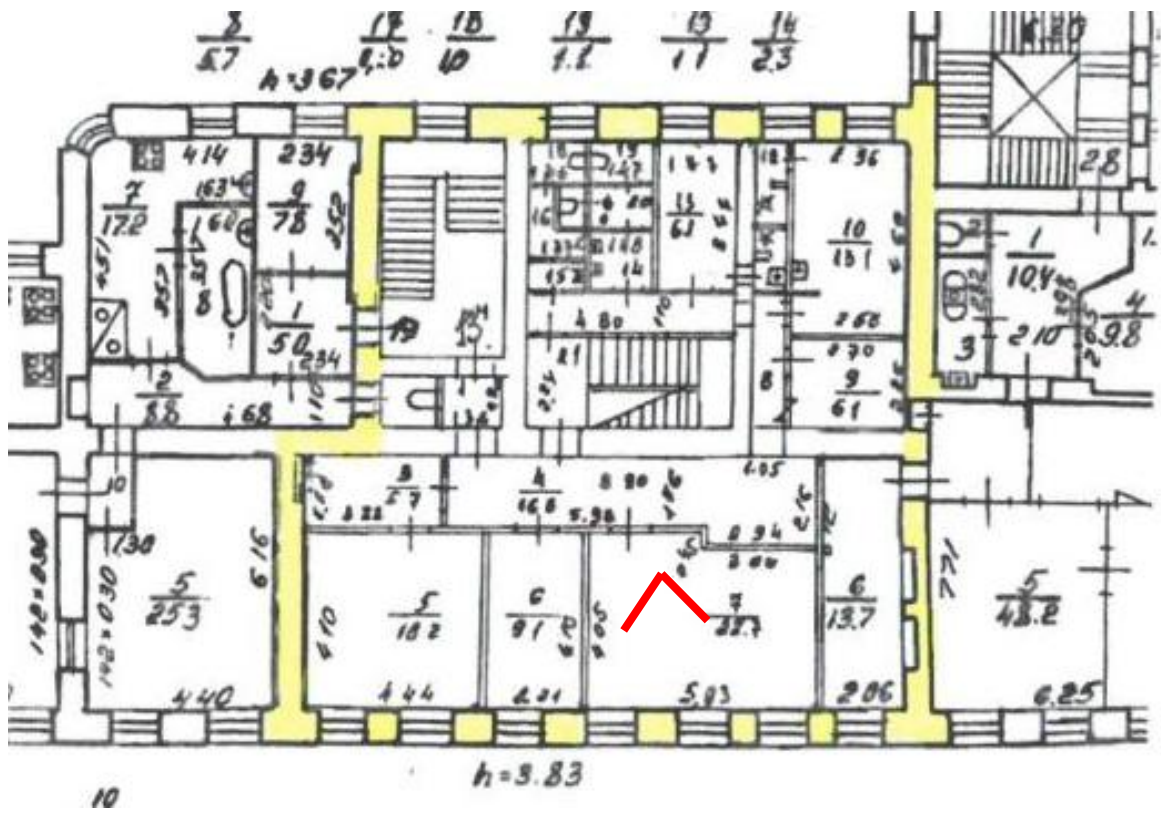
17. Внутренняя лестница на второй этаж. Фрагмент.



18. Внутренняя лестница на второй этаж. Фрагмент.

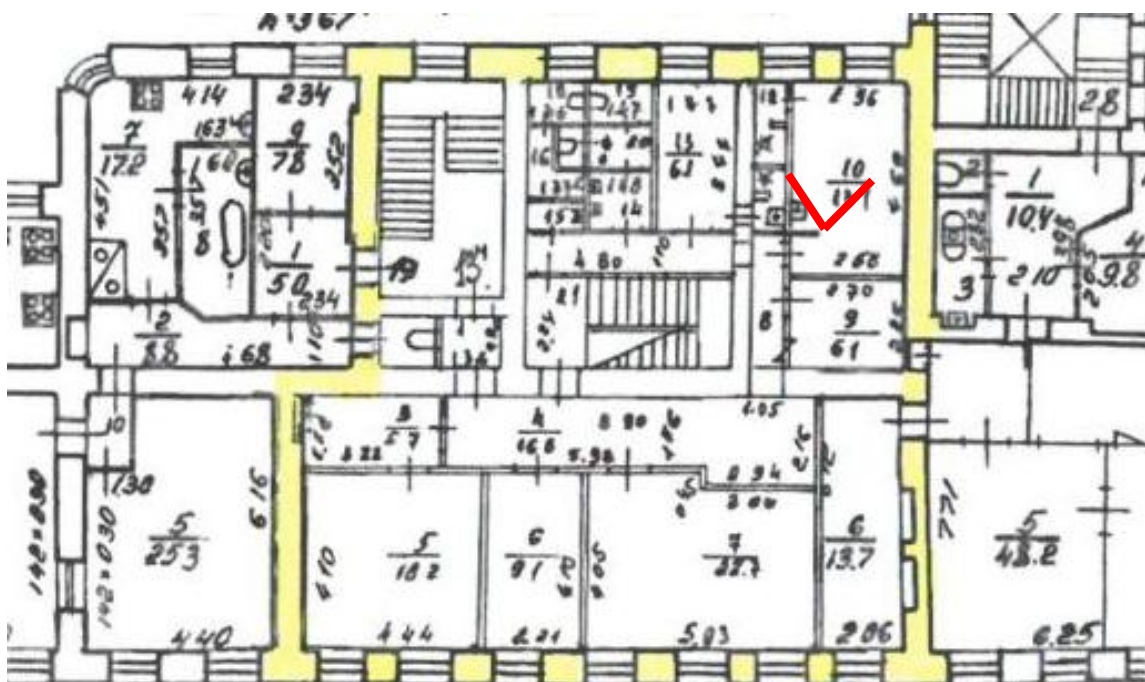


19. Туалет для посетителей на втором этаже.





20. Комната персонала на втором этаже.



Приложение № 5

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

КОПИЯ ЗАДАНИЯ КГИОП

СОГЛАСОВАНО:

меститель директора
(должность)

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник отдела Центрального
района Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия
(должность)

Строительству ООО, Система ПБО

Полковник А.В.
(Ф.И.О.)

20 г.



Комитета по государственному
контролю, использованию и охране
памятников истории и культуры
(наименование органа охраны)

О.А. Баталова
(Ф.И.О.)

20 г.



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

01-21-3231/24

ремонт с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н

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 И.И. Ростовцева»
(Основание: распоряжение КГИОП от 22.05.2023 № 377-рп)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	улица Рубинштейна	д.	2/45	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):

Общество с ограниченной ответственностью «Система ПБО»
(собственность, свидетельство о гос. регистрации права от 17.08.2000
кад. № 78:31:0001224:1551)

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

Адрес места нахождения:

Москва

(субъект Российской Федерации)

Москва

(населенный пункт)

ул./пр.	Валовая				д.	26		лит.	-		офис/кв.				-	
ИНН	7	7	1	0	0	4	4	1	4	0	-	-	-			
ОГРН/ОГРНИП	1	0	2	7	7	0	0	2	5	1	7	5	4	-	-	-
Ответственный представитель:					Фомина Ольга Анатольевна											
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																
Контактный телефон:					8 (964) 342-62-60											
Адрес электронной почты:					6426260@mail.ru											

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

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

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

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» утвержден КГИОП от 22.05.2023 № 377-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 регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» утвержден распоряжением КГИОП от 22.05.2023 № 377-рп

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

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

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

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

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

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при 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 ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н 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 окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).

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

Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП. Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625). В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения

государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в КГИОП разрешения на строительство (части 5.1, 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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

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

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

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

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

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

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

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

При принятии решения о необходимости принципиальных изменений проектной документации, последняя подлежит, в том числе, оценке в рамках государственной историко-культурной экспертизы 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 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**

(должность, наименование организации)

(Подпись)

**Чиркова Валерия
Александровна**

(Ф.И.О. полностью)

Приложение № 4

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВА
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ
ЗАКАЗЧИКОМ ЭКСПЕРТИЗЫ:
ВЫПИСКИ ИЗ ЕГРН**

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.09.2024, поступившего на рассмотрение 25.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238525209			
Кадастровый номер:	78:31:0001224:1551		
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001224		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:1224:0:1:13; Кадастровый номер 78:31:1224:10:1:13		
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул Рубинштейна, д 2/45, литера А, пом 1-Н,13-Н		
Площадь:	666.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № цокольный, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	78059569.23		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001224:1010		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 26.04.2007		

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238525209			
Кадастровый номер:		78:31:0001224:1551	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Коваленко Надежда Александровна	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238525209			
Кадастровый номер:		78:31:0001224:1551	
1	Правообладатель (правообладатели):		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		
	дата государственной регистрации:		
	номер государственной регистрации:		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		
	основание государственной регистрации:		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 10		
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238525209		
Кадастровый номер:		78:31:0001224:1551
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238525209			
Кадастровый номер: 78:31:0001224:1551		Номер этажа (этажей): цокольный	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0WBDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238525209			
Кадастровый номер: 78:31:0001224:1551		Номер этажа (этажей): цокольный	

Стр.2

Масштаб 1

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFBS0			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238525209			
Кадастровый номер: 78:31:0001224:1551		Номер этажа (этажей): цокольный	

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238525209			
Кадастровый номер: 78:31:0001224:1551		Номер этажа (этажей): цокольный	

Стр.4

Масштаб 1

					
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 009F0BCD31A1023B64597FE257BE7B50			
полное наименование должности		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		инициалы, фамилия	
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Architectural floor plan of a building. The plan shows a central staircase and several rooms with dimensions. The overall dimensions are 17.18 (width) and 19.19 (length). The plan includes a large hall (15) and several smaller rooms (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100). The plan also includes a scale bar at the bottom indicating 1:1000.

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023D64507FE257DFE6B50		
полное наименование должности	Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		инициалы, фамилия
	Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.05.2026, поступившего на рассмотрение 15.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.05.2026г. № КУВИ-001/2026-66267509			
Кадастровый номер:	78:31:0001224:1551		
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001224		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:1224:0:1:13; Кадастровый номер 78:31:1224:10:1:13		
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул Рубинштейна, д 2/45, литера А, пом 1-Н,13-Н		
Площадь:	666.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № цокольный, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	177777469.92		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001224:1010		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 26.04.2007		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ		
	РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.05.2026г. № КУВИ-001/2026-66267509			
Кадастровый номер:		78:31:0001224:1551	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют	
Получатель выписки:			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2023 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

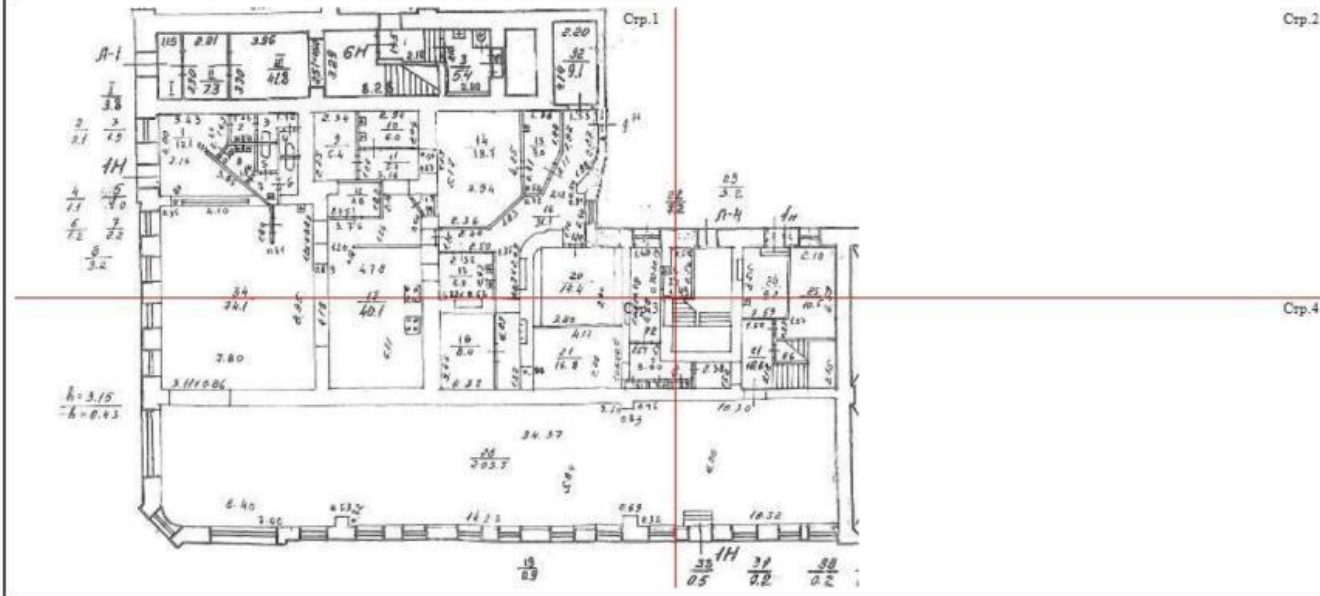
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.05.2026г. № КУВИ-001/2026-66267509			
Кадастровый номер:		78:31:0001224:1551	
1	Правообладатель (правообладатели):		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		
	предмет:		
	дата государственной регистрации:		
	номер государственной регистрации:		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		
	основание государственной регистрации:		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		
	данные отсутствуют		
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
		инициалы, фамилия	

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 10		
15.05.2026г. № КУВИ-001/2026-66267509		
Кадастровый номер:		78:31:0001224:1551
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

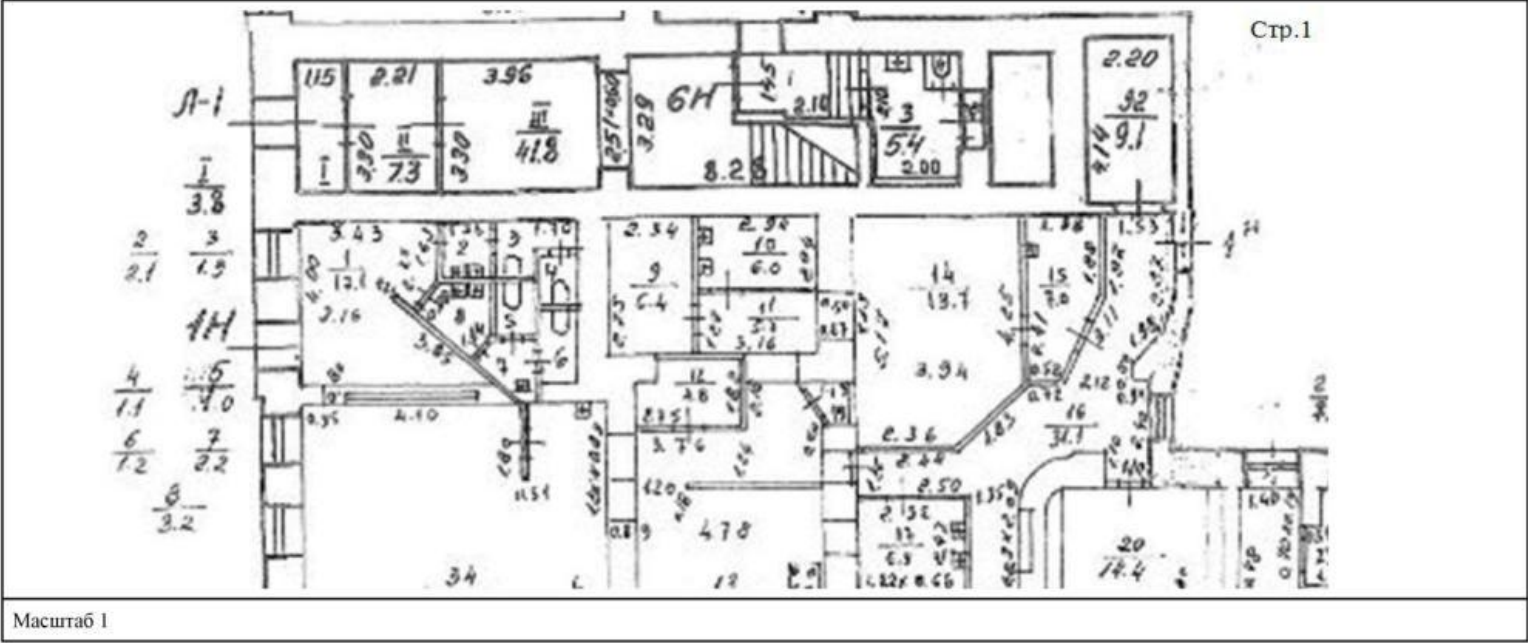
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.05.2026г. № КУВИ-001/2026-66267509			
Кадастровый номер: 78:31:0001224:1551		Номер этажа (этажей): цокольный	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443	
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
		РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

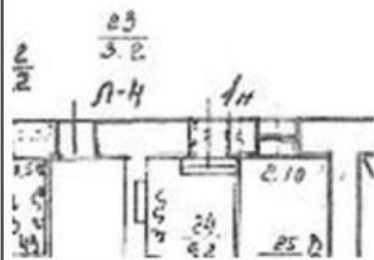
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.05.2026г. № КУВИ-001/2026-66267509			
Кадастровый номер: 78:31:0001224:1551		Номер этажа (этажей): цокольный	



полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.05.2026г. № КУВИ-001/2026-66267509			
Кадастровый номер: 78:31:0001224:1551		Номер этажа (этажей): цокольный	

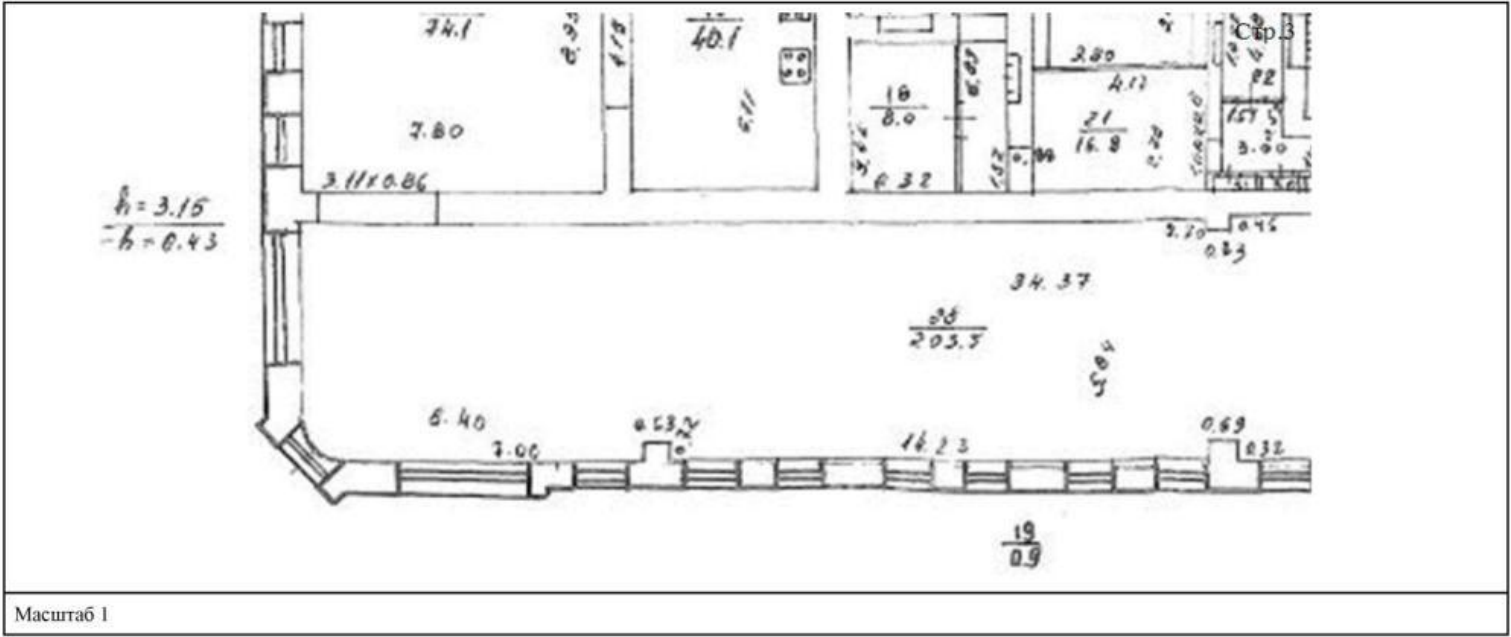
Стр.2



Масштаб 1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	--	-------------------	--

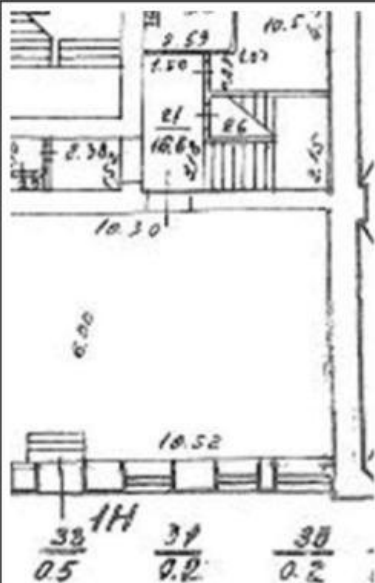
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.05.2026г. № КУВИ-001/2026-66267509			
Кадастровый номер: 78:31:0001224:1551		Номер этажа (этажей): цокольный	



полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	--	-------------------	--

15.05.2026г. № КУВИ-001/2026-66267509	
Кадастровый номер: 78:31:0001224:1551	Номер этажа (этажей): цокольный

Стр.4



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

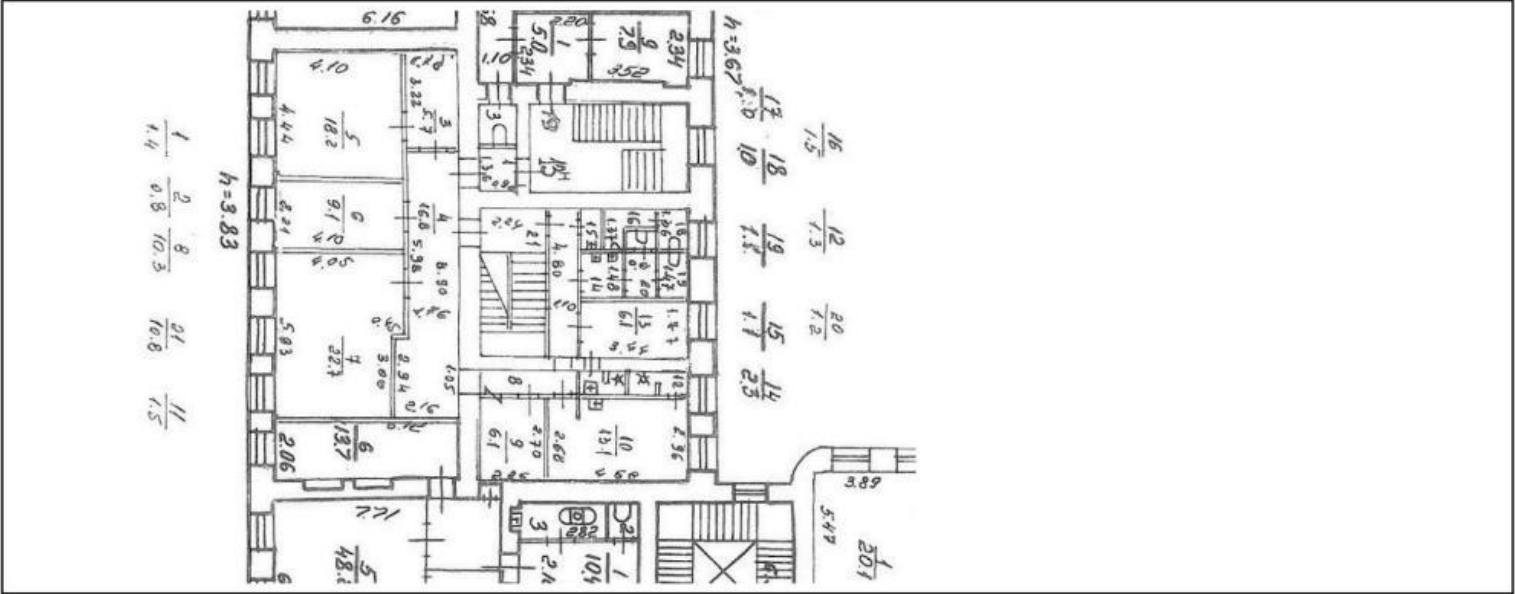
РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.05.2026г. № КУВИ-001/2026-66267509			
Кадастровый номер: 78:31:0001224:1551		Номер этажа (этажей): 2	



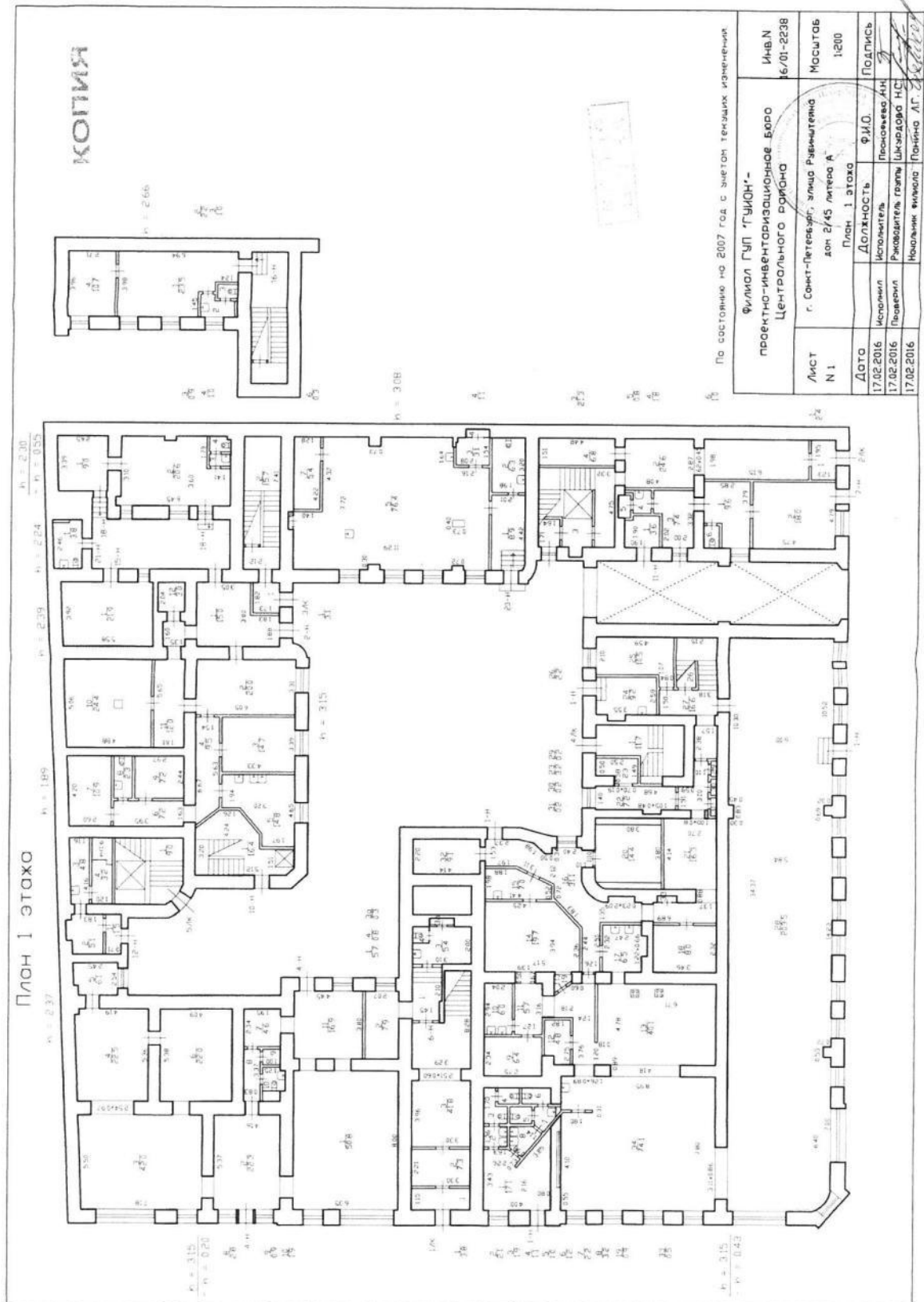
Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

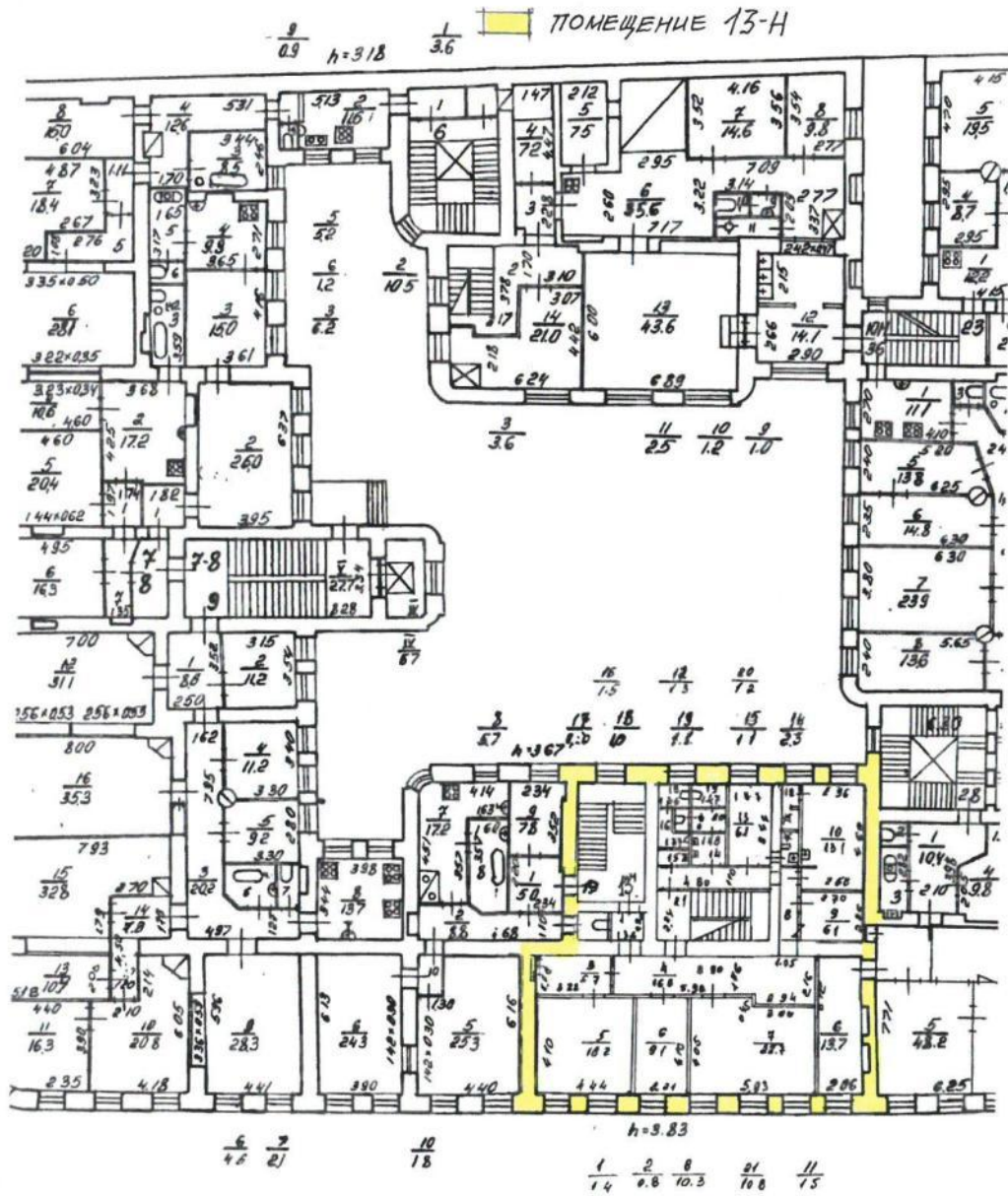
Приложение № 5

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

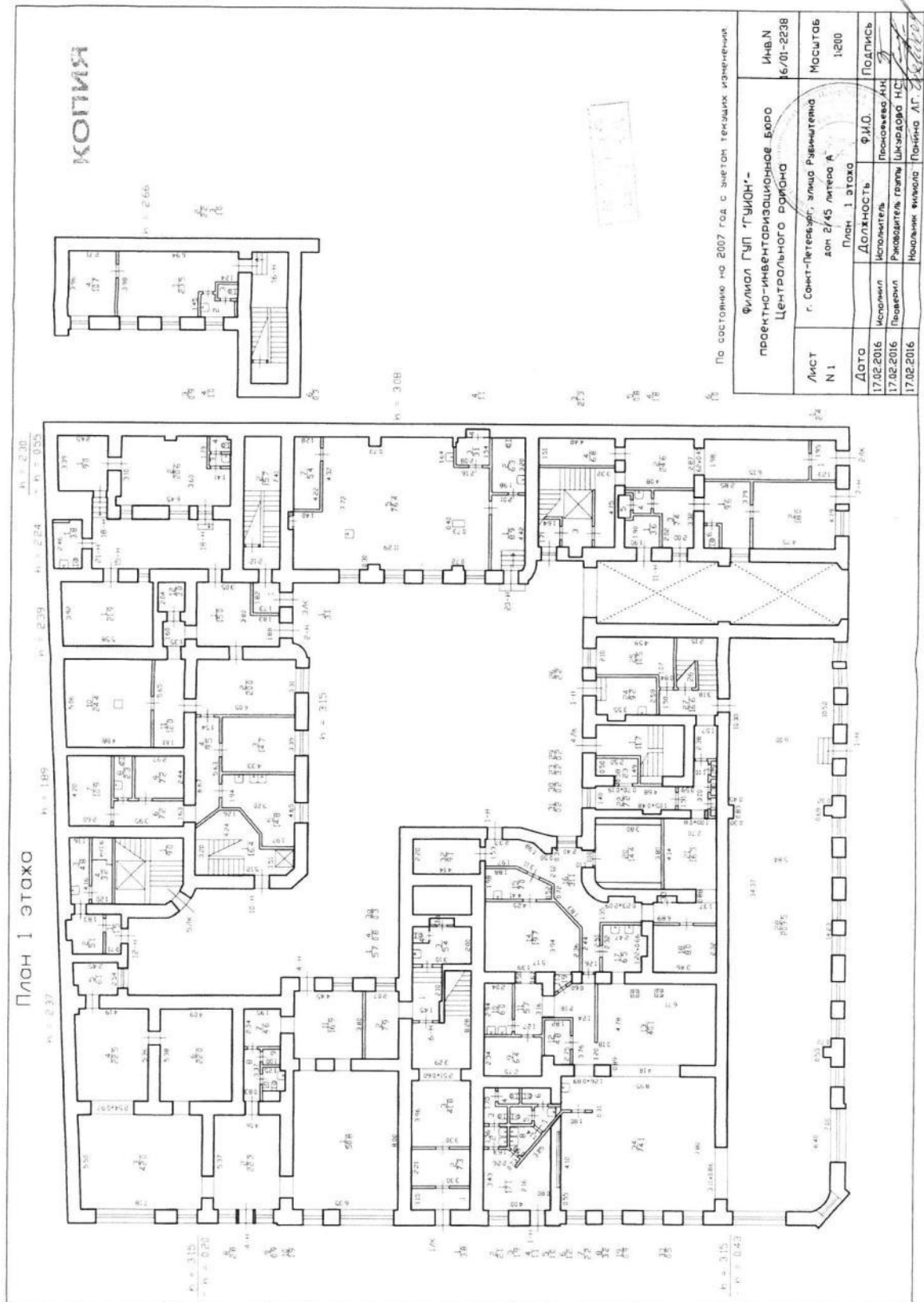
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ГУП «ГУИОН»
ПИБ ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА:
ВЫКОПИРОВКИ ИЗ ПОЭТАЖНЫХ ПЛАНОВ**



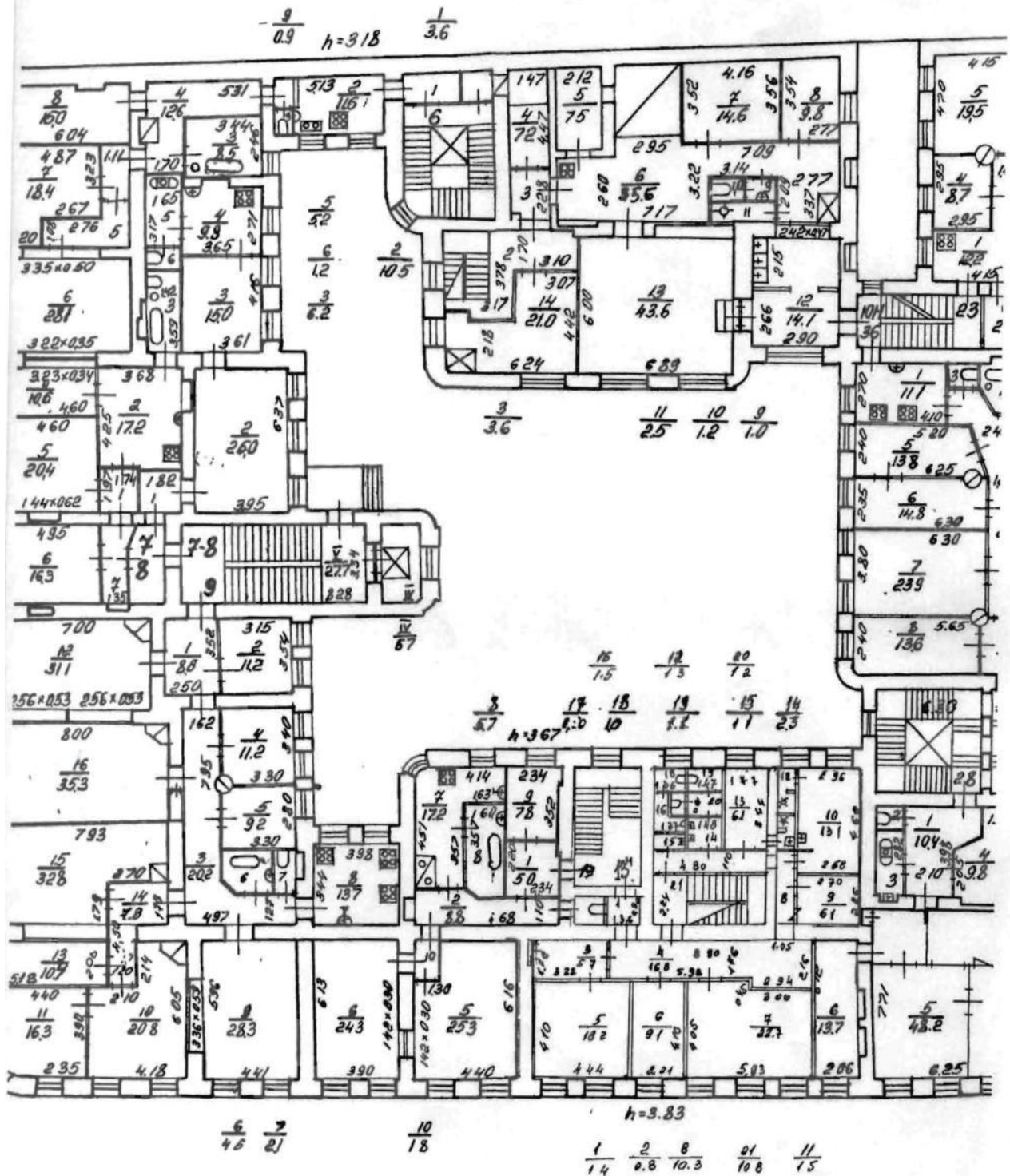
План 2 этажа



Ручной чертеж

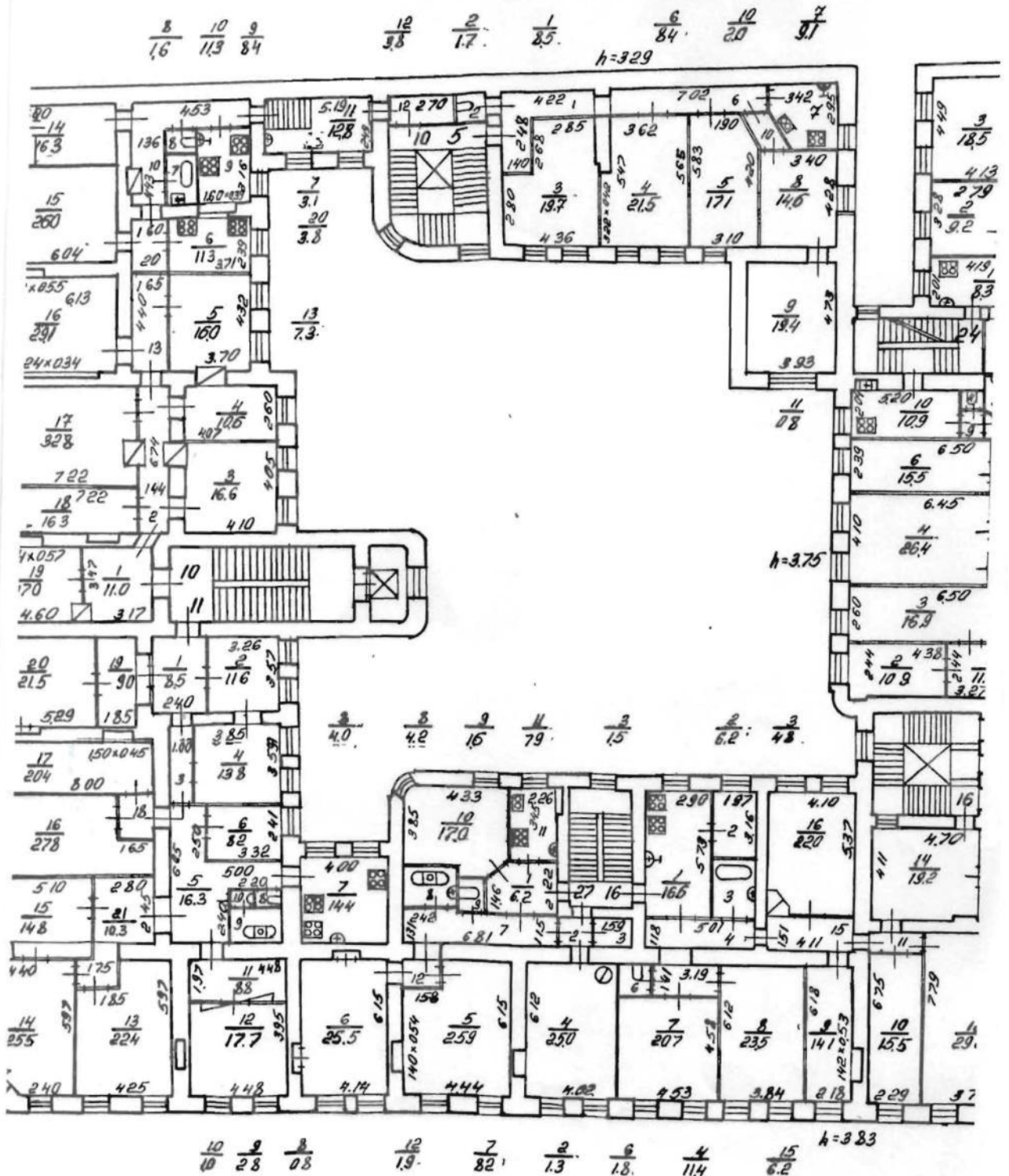


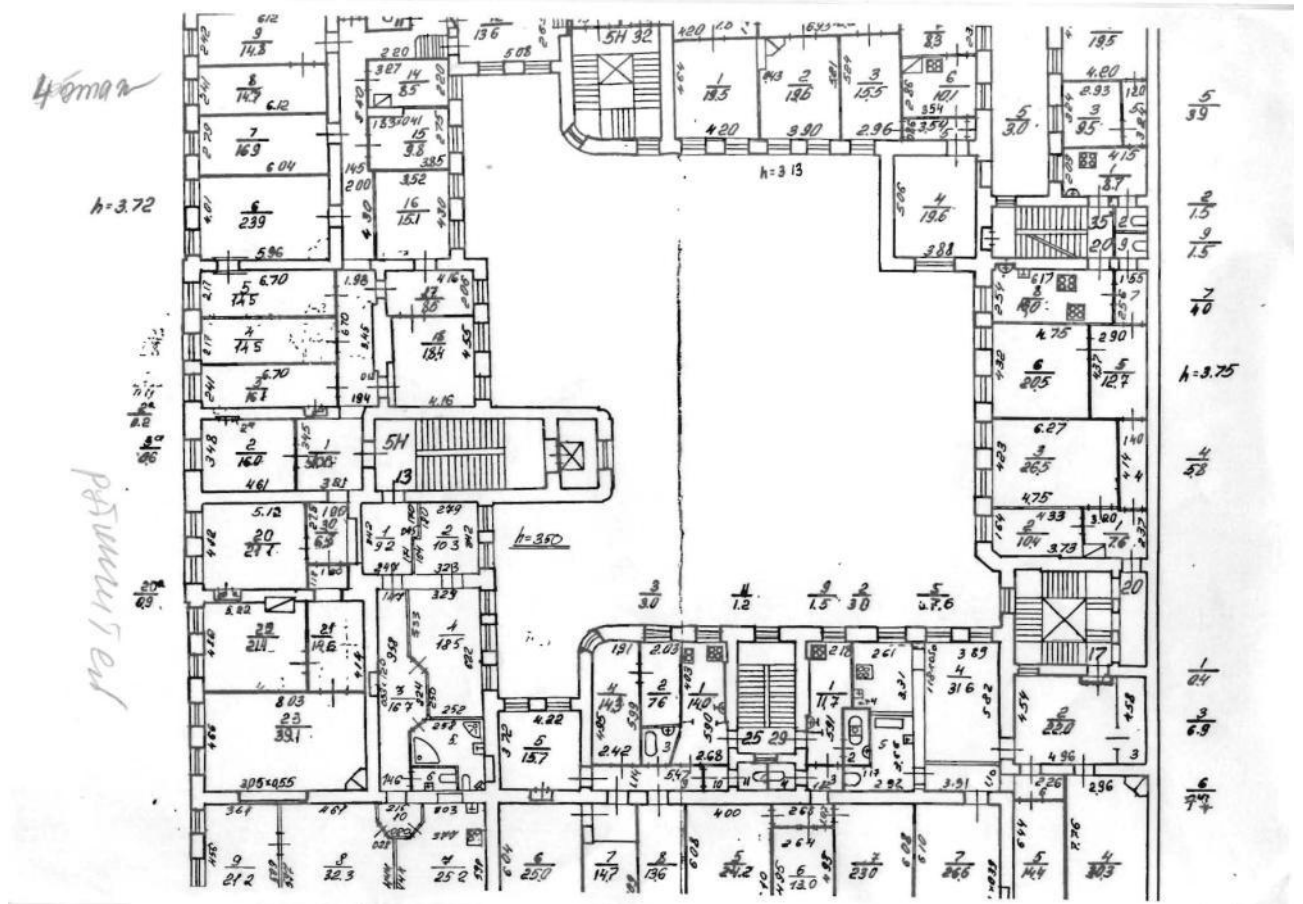
План 2 этажа

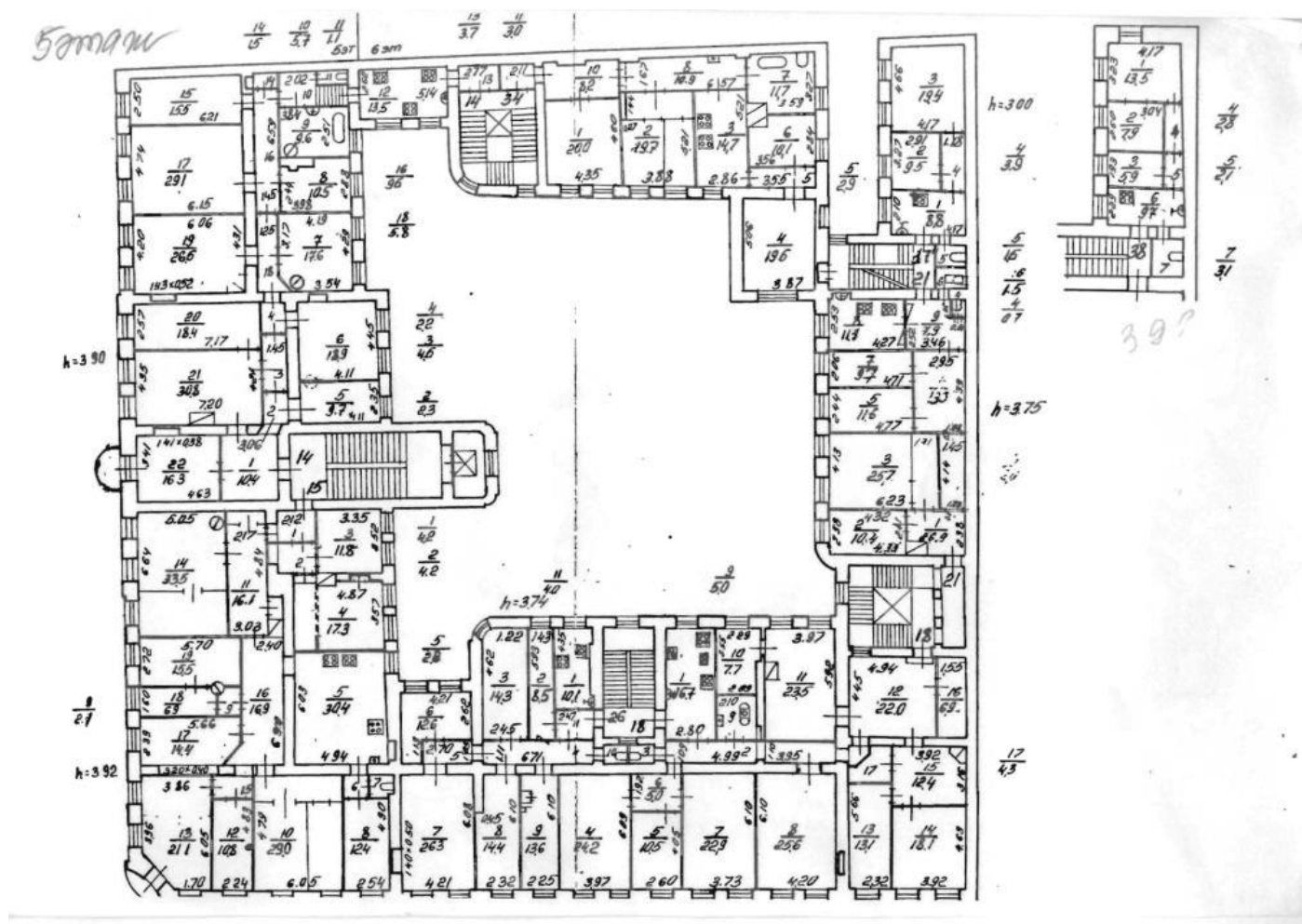


Рубинштейн

План 3 этажа







Приложение № 6

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**Копии договоров на проведение государственной
историко-культурной экспертизы;
Копии дополнительных соглашений**

Договор № 9-25-ГИКЭ-01**Санкт-Петербург****"12" марта 2025 г.**

Стороны, ООО «Система ПБО», в лице [REDACTED] действующей на основании доверенности, именуемые в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и [REDACTED] являющийся аттестованным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 9) и именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по выполнению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024 г. — **«Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17)**, а Заказчик обязуется принять результат выполненных работ и оплатить его.
- 1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Исполнителем Работ, указанных в п. Договора (далее по тексту — «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.
- 1.3. Порядок проведения историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга.
- 1.4. Права на результаты работ, изложенные в отчетных материалах по настоящему Договору и переданные по окончании работ, принадлежат Заказчику с момента приемки выполненных работ и их оплаты.
- 1.5. Выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы осуществляет Исполнитель, представители которого аттестованы в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации.
- 1.6. Результаты выполненной Исполнителем историко-культурной экспертизы подлежат рассмотрению КГИОП.
- 1.7. Исполнитель гарантирует осуществление деятельности по проведению историко-культурной экспертизы и выполнению работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с положениями Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее — Положение о государственной историко-культурной экспертизе).

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

- 2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки:
 - 2.1.1. Начало выполнения Работ по Договору: с момента передачи исходной документации, в соответствии и. 5.1.1. Договора, на основании которой Исполнитель выполняет работу.
 - 2.1.2. Окончание выполнения Работ по разработке Государственной историко-культурной экспертизы 31 декабря 2025 г.
- 2.2. В случае если в рамках проведения экспертизы возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в экспертируемую проектную документацию, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период устранения замечаний (корректировок) в проектной документации.
- 2.3. Сроки выполнения работ по настоящему Договору не включают в себя время, необходимое для рассмотрения экспертной документации в государственном органе охраны объектов культурного наследия. Срок рассмотрения документации в государственном органе охраны объектов культурного наследия устанавливается регламентирующими деятельность государственного органы охраны объектов культурного наследия нормами и составляет 45 рабочих дней.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Цена настоящего Договора составляет .
НДФЛ исчисляется и уплачивается Заказчиком самостоятельно в соответствии с п. 4 ст. 226 Налогового кодекса РФ.
- 3.2. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора. Авансирование не предусмотрено.
- 3.3. В течение 5 (пяти) календарных дней после передачи экспертной документации Заказчику Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

- 4.1. При проведении экспертизы Исполнитель рассматривает представленные документы, проводит историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагает в экспертном заключении.
- 4.2. По окончании работ Исполнитель представляет Заказчику экспертное заключение, оформленное в виде акта, которое должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором.
- 4.3. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, сопровождается передача оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта сопроводительными документами Исполнителя.
- 4.4. По окончании выполнения Работ Исполнитель передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.
- 4.5. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:
 - 4.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ обязан передать Исполнителю

подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от его подписания.

- 4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.
- 4.5.3. В случае если в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ, Заказчиком не будет подписан и передан Исполнителю Акт приема-передачи соответствующего этапа работ или мотивированный отказ от его подписания, то работы по соответствующему этапу считаются принятыми Заказчиком без замечаний и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.
- 4.5.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

- 5.1.1. По письменному запросу Исполнителя незамедлительно (но не позднее 3 (трех) календарных дней с момента получения запроса) представлять Исполнителю находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.
- 5.1.2. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Исполнителю в течение 5 (пяти) календарных дней мотивированный отказ от их приемки.
- 5.1.3. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Исполнитель обязуется:

- 5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «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. Немедленно предупреждать в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых Работ и сроки их завершения.
- 5.2.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

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 не урегулирования сторонами возникающих из данного Договора споров, они рассматриваются в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном законодательством порядке.

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, занятие арендованного имущества третьими лицами, 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. Не уведомление 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 (включая все приложения к нему), 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 (включая все приложения к нему), 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 10 (десяти) 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 и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.
- 9.2. Исполнитель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Исполнитель вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков):
- 9.2.1. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных работ на момент составления акта при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней.
- 9.2.2. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных на момент составления акта в случае не соблюдения сроков оплаты выполненных Исполнителем Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более чем на 45 (сорок пять) календарных дней.
- 9.3. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

- 10.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать

иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны, информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.

- 10.2. Конфиденциальной признается информация (далее «Конфиденциальная информация»):
 - 10.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;
 - 10.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;
 - 10.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;
 - 10.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;
 - 10.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;
 - 10.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.
- 10.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, 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.
- 11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 11.3. 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 факсимильного сообщения в течение 3 (трех) часов 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.

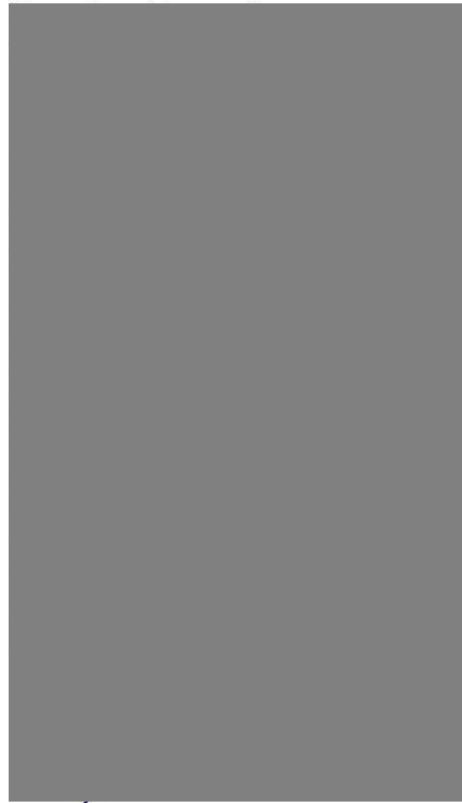
- 11.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:



Исполнитель:



Фомина О.А.

Прокофьев М.Ф.

Договор № 9-25-ГИКЭ-02

Санкт-Петербург

"12" марта 2025 г.

Стороны, ООО «Система ПБО», в лице [REDACTED], действующей на основании доверенности, именуемые далее **«Заказчик»**, с одной стороны, и [REDACTED] являющаяся аттестованным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 1) и именуемая в дальнейшем **«Исполнитель»**, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по выполнению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024 г. — **«Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17))**, а Заказчик обязуется принять результат выполненных работ и оплатить его.
- 1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Исполнителем Работ, указанных в п. Договора (далее по тексту — «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.
- 1.3. Порядок проведения историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга.
- 1.4. Права на результаты работ, изложенные в отчетных материалах по настоящему Договору и переданные по окончании работ, принадлежат Заказчику с момента приемки выполненных работ и их оплаты.
- 1.5. Выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы осуществляет Исполнитель, представители которого аттестованы в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации.
- 1.6. Результаты выполненной Исполнителем историко-культурной экспертизы подлежат рассмотрению КГИОП.
- 1.7. Исполнитель гарантирует осуществление деятельности по проведению историко-культурной экспертизы и выполнению работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с положениями Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе»).

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

- 2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки:
 - 2.1.1. Начало выполнения Работ по Договору: с момента передачи исходной документации, в соответствии и. 5.1.1. Договора, на основании которой Исполнитель выполняет работу.
 - 2.1.2. Окончание выполнения Работ по разработке Государственной историко-культурной экспертизы 31 декабря 2025 г.
- 2.2. В случае если в рамках проведения экспертизы возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в экспертируемую проектную документацию, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период устранения замечаний (корректировок) в проектной документации.
- 2.3. Сроки выполнения работ по настоящему Договору не включают в себя время, необходимое для рассмотрения экспертной документации в государственном органе охраны объектов культурного наследия. Срок рассмотрения документации в государственном органе охраны объектов культурного наследия устанавливается регламентирующими деятельность государственного органы охраны объектов культурного наследия нормами и составляет 45 рабочих дней.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Цена настоящего Договора составляет .
НДФЛ исчисляется и уплачивается Заказчиком самостоятельно в соответствии с п. 4 ст. 226 Налогового кодекса РФ.
- 3.2. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора. Авансирование не предусмотрено.
- 3.3. В течение 5 (пяти) календарных дней после передачи экспертной документации Заказчику Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

- 4.1. При проведении экспертизы Исполнитель рассматривает представленные документы, проводит историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагает в экспертном заключении.
- 4.2. По окончании работ Исполнитель представляет Заказчику экспертное заключение, оформленное в виде акта, которое должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором.
- 4.3. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, сопровождается передача оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта сопроводительными документами Исполнителя.
- 4.4. По окончании выполнения Работ Исполнитель передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.
- 4.5. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:
 - 4.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ обязан передать Исполнителю

подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от его подписания.

- 4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.
- 4.5.3. В случае если в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ, Заказчиком не будет подписан и передан Исполнителю Акт приема-передачи соответствующего этапа работ или мотивированный отказ от его подписания, то работы по соответствующему этапу считаются принятыми Заказчиком без замечаний и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.
- 4.5.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

- 5.1.1. По письменному запросу Исполнителя незамедлительно (но не позднее 3 (трех) календарных дней с момента получения запроса) представлять Исполнителю находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.
- 5.1.2. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Исполнителю в течение 5 (пяти) календарных дней мотивированный отказ от их приемки.
- 5.1.3. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Исполнитель обязуется:

- 5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «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. Немедленно предупреждать в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых Работ и сроки их завершения.
- 5.2.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

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 не урегулирования сторонами возникающих из данного Договора споров, они рассматриваются в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном законодательством порядке.

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, занятие арендованного имущества третьими лицами, 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. Не уведомление 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 (включая все приложения к нему), 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 (включая все приложения к нему), 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 10 (десяти) 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 и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.
- 9.2. Исполнитель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Исполнитель вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков):
- 9.2.1. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных работ на момент составления акта при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней.
- 9.2.2. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных на момент составления акта в случае не соблюдения сроков оплаты выполненных Исполнителем Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более чем на 45 (сорок пять) календарных дней.
- 9.3. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

- 10.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны, информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.
- 10.2. Конфиденциальной признается информация (далее «Конфиденциальная информация»):
 - 10.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;
 - 10.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;
 - 10.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;
 - 10.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;
 - 10.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;
 - 10.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.
- 10.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, 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.
- 11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 11.3. 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 факсимильного сообщения в течение 3 (трех) часов 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.

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

12. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:



Фомина О.А.

Исполнитель:



Глинская Н.Б.

Договор № 9-25-ГИКЭ-03**Санкт-Петербург****"12" марта 2025 г.**

Стороны, ООО «Система ПБО», в лице [REDACTED] действующей на основании доверенности, именуемые в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и [REDACTED], являющийся аттестованным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 5) и именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по выполнению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024 г. — **«Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17))**, а Заказчик обязуется принять результат выполненных работ и оплатить его.
- 1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Исполнителем Работ, указанных в п. Договора (далее по тексту — «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.
- 1.3. Порядок проведения историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга.
- 1.4. Права на результаты работ, изложенные в отчетных материалах по настоящему Договору и переданные по окончании работ, принадлежат Заказчику с момента приемки выполненных работ и их оплаты.
- 1.5. Выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы осуществляет Исполнитель, представители которого аттестованы в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации.
- 1.6. Результаты выполненной Исполнителем историко-культурной экспертизы подлежат рассмотрению КГИОП.
- 1.7. Исполнитель гарантирует осуществление деятельности по проведению историко-культурной экспертизы и выполнению работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с положениями Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее — Положение о государственной историко-культурной экспертизе).

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

- 2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки:
 - 2.1.1. Начало выполнения Работ по Договору: с момента передачи исходной документации, в соответствии и. 5.1.1. Договора, на основании которой Исполнитель выполняет работу.
 - 2.1.2. Окончание выполнения Работ по разработке Государственной историко-культурной экспертизы 31 декабря 2025 г.
- 2.2. В случае если в рамках проведения экспертизы возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в экспертируемую проектную документацию, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период устранения замечаний (корректировок) в проектной документации.
- 2.3. Сроки выполнения работ по настоящему Договору не включают в себя время, необходимое для рассмотрения экспертной документации в государственном органе охраны объектов культурного наследия. Срок рассмотрения документации в государственном органе охраны объектов культурного наследия устанавливается регламентирующими деятельность государственного органа охраны объектов культурного наследия нормами и составляет 45 рабочих дней.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Цена настоящего Договора составляет _____ .
НДФЛ исчисляется и уплачивается Заказчиком самостоятельно в соответствии с п. 4 ст. 226 Налогового кодекса РФ.
- 3.2. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора. Авансирование не предусмотрено.
- 3.3. В течение 5 (пяти) календарных дней после передачи экспертной документации Заказчику Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

- 4.1. При проведении экспертизы Исполнитель рассматривает представленные документы, проводит историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагает в экспертном заключении.
- 4.2. По окончании работ Исполнитель представляет Заказчику экспертное заключение, оформленное в виде акта, которое должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором.
- 4.3. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, сопровождается передача оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта сопроводительными документами Исполнителя.
- 4.4. По окончании выполнения Работ Исполнитель передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.
- 4.5. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:
 - 4.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ обязан передать Исполнителю

подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от его подписания.

- 4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.
- 4.5.3. В случае если в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ, Заказчиком не будет подписан и передан Исполнителю Акт приема-передачи соответствующего этапа работ или мотивированный отказ от его подписания, то работы по соответствующему этапу считаются принятыми Заказчиком без замечаний и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.
- 4.5.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

- 5.1.1. По письменному запросу Исполнителя незамедлительно (но не позднее 3 (трех) календарных дней с момента получения запроса) представлять Исполнителю находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.
- 5.1.2. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Исполнителю в течение 5 (пяти) календарных дней мотивированный отказ от их приемки.
- 5.1.3. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Исполнитель обязуется:

- 5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «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. Немедленно предупреждать в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых Работ и сроки их завершения.
- 5.2.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

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 не урегулирования сторонами возникающих из данного Договора споров, они рассматриваются в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном законодательством порядке.

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, занятие арендованного имущества третьими лицами, 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. Не уведомление 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 (включая все приложения к нему), 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 (включая все приложения к нему), 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 10 (десяти) 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 и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.
- 9.2. Исполнитель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Исполнитель вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков):
 - 9.2.1. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных работ на момент составления акта при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней.
 - 9.2.2. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных на момент составления акта в случае не соблюдения сроков оплаты выполненных Исполнителем Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более чем на 45 (сорок пять) календарных дней.
- 9.3. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

- 10.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны, информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.
- 10.2. Конфиденциальной признается информация (далее «Конфиденциальная информация»):
 - 10.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;
 - 10.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;
 - 10.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;
 - 10.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;
 - 10.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;
 - 10.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.
- 10.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, 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.
- 11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 11.3. 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 факсимильного сообщения в течение 3 (трех) часов 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.

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

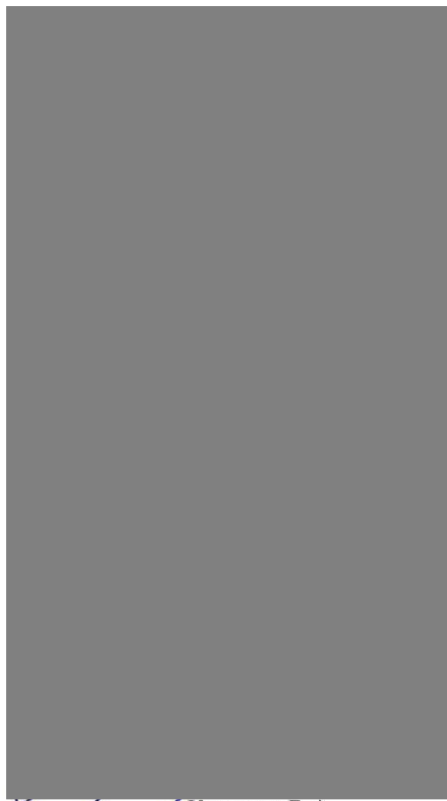
12. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:



Фомина О.А.

Исполнитель:



Калинин В.А.

Дополнительное соглашение № 1
к Договору № 9-25-ГИКЭ-01 от "12" марта 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«25» мая 2026 г.

Стороны, ООО «Система ПБО», в лице [REDACTED], действующей на основании доверенности от 18.05.2026 г. № 26/71, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», с одной стороны, и аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы гражданин РФ [REDACTED] именуемый в дальнейшем «**Исполнитель**», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 9-25-ГИКЭ-01 от «12» марта 2025 г. (далее — Договор) о нижеследующем:

В связи с корректировкой проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «**Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А**» (Шифр: 16-17), по инициативе заказчика, продлить срок проведения государственной историко-культурной экспертизы до 31 декабря 2026 г.

Условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру каждой из сторон, и является неотъемлемой частью Договора.

Заказчик:

[REDACTED]

Фомина О.А..

Исполнитель:

[REDACTED]

Прокофьев М.Ф.

Дополнительное соглашение № 1
к Договору № 9-25-ГИКЭ-02 от "12" марта 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«25» мая 2026 г.

Стороны, ООО «Система ПБО», в лице [REDACTED], действующей на основании доверенности от 18.05.2026 г. № 26/71, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», с одной стороны, и аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы гражданин РФ [REDACTED], именуемая в дальнейшем «**Исполнитель**», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 9-25-ГИКЭ-02 от «12» марта 2025 г. (далее — Договор) о нижеследующем:

В связи с корректировкой проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «**Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17)**, по инициативе заказчика, продлить срок проведения государственной историко-культурной экспертизы до 31 декабря 2026 г.

Условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру каждой из сторон, и является неотъемлемой частью Договора.

Заказчик:

[REDACTED]

Фомина О.А..

Исполнитель:

[REDACTED]

Глинская Н.Б.

Дополнительное соглашение № 1
к Договору № 9-25-ГИКЭ-03 от "12" марта 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«25» мая 2026 г.

Стороны, ООО «Система ПБО», в лице [REDACTED] действующей на основании доверенности от 18.05.2026 г. № 26/71, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», с одной стороны, и аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы гражданин РФ [REDACTED] именуемый в дальнейшем «**Исполнитель**», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 9-25-ГИКЭ-03 от «12» марта 2025 г. (далее — Договор) о нижеследующем:

В связи с корректировкой проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — **«Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17)**, по инициативе заказчика, продлить срок проведения государственной историко-культурной экспертизы до 31 декабря 2026 г.

Условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру каждой из сторон, и является неотъемлемой частью Договора.

Заказчик:



Фомина О.А..

Исполнитель:



Калинин В.А.

Приложение № 7

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**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 И.И. Ростовцева»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45,
литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024 г. —
«Проект ремонта с приспособлением для современного использования
помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна,
д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17),

Санкт-Петербург

«12» марта 2025 г.

Присутствовали:

Прокофьев [REDACTED] — Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии — 45 лет; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 9);

Глинская [REDACTED] — заместитель Генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии — 47 лет; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 1);

Калинин [REDACTED] — главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер-строитель, стаж работы по профессии — 23 года; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 5).

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. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

1. Об утверждении состава членов Экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. — о создании Экспертной комиссии в составе аттестованных экспертов: Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.

ПОСТАНОВИЛИ: утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.

Голосование: 3 человека — за; против — нет; воздержавшихся — нет.

Принято единогласно.

2. Об избрании председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ: Калинина В.А. — об избрании председателя Экспертной комиссии.

ВЫСТУПИЛИ: Глинская Н.Б. Калинин В.А.

ПОСТАНОВИЛИ: назначить председателем Экспертной комиссии Прокофьева М.Ф.

Голосование: 3 человека — за; против — нет; воздержавшихся — нет.

Принято единогласно.

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. — об избрании ответственного секретаря Экспертной комиссии.

ВЫСТУПИЛИ: Прокофьев М.Ф., Калинин В.А.

ПОСТАНОВИЛИ: назначить ответственным секретарем Экспертной комиссии Глинскую Н.Б.

Голосование: 3 человека — за; против — нет; воздержавшихся — нет.

Принято единогласно.

3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. — о порядке работы и принятия решения Экспертной комиссией.

ПОСТАНОВИЛИ: Экспертная комиссия собирается в случае проведения государственной историко-культурной экспертизы по заявке заказчика. Решения Экспертной комиссии принимаются коллегиально, после проведения необходимых научных исследований, визуального изучения объекта и анализа представленной заказчиком исходно-разрешительной, научно-исследовательской и проектной документации.

Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии, по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии, его обязанности осуществляет ответственный

секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы, в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п.8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное совещание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов, при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против»: решающим голосом является голос председателя Экспертной комиссии.

Голосование: 3 человека — за; против — нет; воздержавшихся — нет.

Принято единогласно.

4. Об определении основных направлений работы экспертов.

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. — об определении основных направлений работы экспертов.

ПОСТАНОВИЛИ: Определить следующие направления работы экспертов:

- Проведение натурного обследования объекта производится коллегиально, ответственный за фотофиксацию современного состояния — Глинская Н.Б.;
- Анализ представленной на экспертизу исходно-разрешительной, научно-исследовательской и проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия — Калинин В.А.;
- Проведение архивно-библиографических исследований, определение состояния элементов предмета охраны объекта культурного наследия и возможности проведения работ по приспособлению для современного использования, предлагаемых рассматриваемой проектной документацией — Глинская Н.Б.;
- Сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации), подготовка заключительных выводов экспертизы — Прокофьев М.Ф.

Голосование: 3 человека — за; против — нет; воздержавшихся — нет.

Принято единогласно.

5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ: Глинскую Н.Б. — об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

ПОСТАНОВИЛИ: утвердить следующий календарный план работы Экспертной комиссии:

- 12.03.2025 — натурное обследование объекта, фотофиксация современного состояния.
- 13.03.2025 – 02.07.2025 — ознакомление с представленными материалами и проектной документацией, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических и графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

- 03.07.2025 – 28.07.2025 — оформление заключения (Акта) по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

- 29.07.2025 — заседание комиссии, подписание заключения (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 государственной историко-культурной экспертизы.

СЛУШАЛИ: Глинскую Н.Б. — о перечне документов, для проведения государственной историко-культурной экспертизы, полученных от Заказчика.

ПОСТАНОВИЛИ: Принять у Заказчика следующий перечень документов:

- Проектная документация, разработанная ООО «Невский дом» в 2024 г. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17);
- Копия лицензии № МКРФ 01270 от 02.12.2013 г. Приказ № 1986 от 02.12.2013 г.;
- Копия Задания КГИОП от 24.12.2024 г. № 01-21-3251/24 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 (ремонт с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А);
- Копия Распоряжения КГИОП от 22.05.2023 г. № 377-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения “Дом И.И. Ростовцева”, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия»;
- Копии документов ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района Центрального района: выкопировки из поэтажных планов помещений 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом № 2/45, литера А;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 2/45, литера А, пом. 1-Н, 13-Н, от 25.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-238525209;
- Копия титула согласованной КГИОП проектной документации «Предприятие общественного питания быстрого обслуживания “Макдоналдс” по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, пом. 1Н, 13Н, лит. А от 29.11.2019 № 01-26-2007/199;
- Сообщение о завершении реорганизации в форме присоединения и об изменении наименования общества
- Копия доверенности от 26.11.2024 г.

Решили: запрашивать у Заказчика дополнительные материалы, в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии /подпись/



Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь экспертной комиссии
/подпись/



Глинская Н.Б.

Член экспертной комиссии /подпись/



Калинин В.А.

Протокол № 2
заседания Экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45,
литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024 г. —
«Проект ремонта с приспособлением для современного использования
помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна,
д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17),

Санкт-Петербург

«29» июля 2025 г.

Присутствовали:

Председатель Экспертной комиссии — Прокофьев [REDACTED] (аттестованный эксперт, приказ об аттестации МКРФ № № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9);

Ответственный секретарь Экспертной комиссии — Глинская [REDACTED] (аттестованный эксперт, приказ об аттестации МКРФ № № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1);

Член Экспертной комиссии — Калинин [REDACTED] (аттестованный эксперт, приказ об аттестации МКРФ № № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5);

Повестка дня:

1. Обсуждение экспертных выводов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024 г. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), (далее — проектная документация).

2. Согласование заключительных выводов и подписание заключения государственной историко-культурной экспертизы (Акта), заверенного электронными подписями экспертов (Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.).

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

СЛУШАЛИ:

Прокофьева М.Ф., Глинскую Н.Б., Калинина В.А. — о подведении итогов рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации; о согласовании заключительных

выводов, подписании заключения государственной историко-культурной экспертизы (акта) и передаче его Заказчику.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Члены Экспертной комиссии согласились с тем, что предоставленная на экспертизу проектная документация, разработанная ООО «Невский дом» в 2024 г. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, и представили оформленный текст заключения (Акта) экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.
2. Члены Экспертной комиссии согласовали вывод заключения (Акта) государственной историко-культурной экспертизы проектной документации и произвели его подписание усиленными квалифицированными электронными подписями в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569.
3. Постановили передать заказчику заключение (Акт) экспертизы, подписанное усиленными квалифицированными электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) и sig.

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель Экспертной комиссии /подпись/

Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь Экспертной комиссии
/подпись/

Глинская Н.Б.

Член Экспертной комиссии /подпись/

Калинин В.А.

Протокол № 3
заседания Экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45,
литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. —
«Проект ремонта с приспособлением для современного использования
помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна,
д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17),

Санкт-Петербург

«25» мая 2026 г.

Присутствовали:

Председатель Экспертной комиссии — Прокофьев [REDACTED] (аттестованный эксперт, приказ об аттестации МКРФ № № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9);

Ответственный секретарь Экспертной комиссии — Глинская [REDACTED] (аттестованный эксперт, приказ об аттестации МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1);

Член Экспертной комиссии — Калинин [REDACTED] (аттестованный эксперт, приказ об аттестации МКРФ № № 3493 от 25.12.2023 (п. 5);

Повестка дня:

1. Принятие решения о возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии в связи с корректировкой проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), (далее — проектная документация) по инициативе заказчика.
2. О внесении корректировок в акт (заключение) по результатам государственной историко-культурной экспертизы и в проектную документацию.
3. Рассмотрение представленных Заказчиком дополнительных материалов для проведения государственной историко-культурной экспертизы.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии в связи с возобновлением работы экспертной комиссии.

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии по инициативе заказчика

СЛУШАЛИ:

Прокофьева М.Ф., — о возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии в связи с внесением корректировок в проектную документацию, разработанную ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. (Шифр: 16-17), по инициативе Заказчика.

ПОСТАНОВИЛИ:

Возобновить проведение государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии в связи с корректировкой проектной документации, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. (Шифр: 16-17), по инициативе Заказчика.

Голосование: 3 человека — за; против — нет; воздержавшихся — нет.

Принято единогласно.

2. О внесении корректировок в акт (заключение) по результатам государственной историко-культурной экспертизы и в проектную документацию

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. — о внесении корректировок в акт (заключение) по результатам государственной историко-культурной экспертизы по инициативе Заказчика.

ПОСТАНОВИЛИ: Внести корректировки в акт (заключение) по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование: 3 человека — за; против — нет; воздержавшихся — нет.

Принято единогласно.

СЛУШАЛИ: Калинина В.А. — о внесении Заказчиком корректировок в проектную документацию, разработанную ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. (Шифр: 16-17).

Были внесены корректировки в следующие разделы проектной документации:

Раздел 3. Проект ремонта с приспособлением для современного использования. Том 3. Архитектурные решения. Книга 3.1. Архитектурные решения (Шифр: 16-17-АР). Книга 3.2. Конструкции металлические (Шифр: 16-17-КМ).

Откорректированная проектная документация предоставлена экспертам Заказчиком на электронном носителе (диск) в формате переносимого документа (PDF) 25.05.2026 г.

ПОСТАНОВИЛИ: При повторном рассмотрении проектной документации учесть представленные материалы с учетом внесенных корректировок.

Голосование: 3 человека — за; против — нет; воздержавшихся — нет.

Принято единогласно.

3. Рассмотрение представленных Заказчиком дополнительных материалов для проведения государственной историко-культурной экспертизы.

СЛУШАЛИ: Калинина В.А. о предоставленных Заказчиком дополнительных материалах

для проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 2/45, литера А, пом. 1-Н, 13-Н, от 15.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-66267509; копия доверенности от 18.05.2026 г. № 26/71; копия письма КГИОП от 15.05.2026 г. № 10-247/26-2-0.

ПОСТАНОВИЛИ:

Принять предоставленные Заказчиком дополнительные материалы и учесть их при составлении заключения государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование: 3 человека — за; против — нет; воздержавшихся — нет.

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. — об определении основных направлений работы экспертов.

ПОСТАНОВИЛИ: определить следующие направления работы экспертов:

- Калинин В.А. — проводит анализ предоставленных Заказчиком материалов и проектной документации на предмет ее соответствия действующему законодательству по охране объектов культурного наследия.
- Глинская Н.Б. — проводит анализ проектных решений и сохранности элементов предмета охраны объекта культурного наследия.
- Прокофьев М.Ф. — оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации, корректирует акт (заключение) по результатам 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 в связи с возобновлением работы экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. — об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии, учитывая сроки, необходимые на доработку акта (заключения) по результатам государственной историко-культурной экспертизы и прилагаемых к нему материалов, в связи с возобновлением работы Экспертной комиссии.

ПОСТАНОВИЛИ: в связи с возобновлением работы экспертной комиссии и, учитывая сроки, необходимые на доработку акта (заключения) по результатам государственной историко-культурной экспертизы и прилагаемых к нему материалов, утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

- 25.05.2026 г. – 02.07.2026 г. – повторное рассмотрение представленной заказчиком проектной документации и внесение изменений в акт (заключение) по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

- 03.07.2026 г. — заседание комиссии, подписание акта (заключения) по результатам государственной историко-культурной экспертизы усиленными квалифицированными электронными подписями и передача заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) и sig.

Голосование: 3 человека — за; против — нет; воздержавшихся — нет.

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии /подпись/

Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Глинская Н.Б.

/подпись/

Член экспертной комиссии /подпись/

Калинин В.А.

Протокол № 4
заседания Экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45,
литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. —
«Проект ремонта с приспособлением для современного использования
помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна,
д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17),

Санкт-Петербург

«03» июля 2026 г.

Присутствовали:

Председатель Экспертной комиссии — Прокофьев [REDACTED] (аттестованный эксперт, приказ об аттестации МКРФ № № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9);

Ответственный секретарь Экспертной комиссии — Глинская [REDACTED] (аттестованный эксперт, приказ об аттестации МКРФ № № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1);

Член Экспертной комиссии — Калинин [REDACTED] (аттестованный эксперт, приказ об аттестации МКРФ № № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5);

Повестка дня:

1. Обсуждение экспертных выводов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), (далее — проектная документация).
2. Согласование заключительных выводов и подписание заключения государственной историко-культурной экспертизы (Акта), заверенного электронными подписями экспертов (Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.).
3. Принятие решения о передаче заключения государственной историко-культурной экспертизы (Акта) Заказчику экспертизы.

СЛУШАЛИ:

Прокофьева М.Ф., Глинскую Н.Б., Калинина В.А. — о подведении итогов рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации; о согласовании заключительных

выводов, подписании заключения государственной историко-культурной экспертизы (акта) и передаче его Заказчику.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Члены Экспертной комиссии согласились с тем, что предоставленная на экспертизу проектная документация, разработанная ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, и представили оформленный текст заключения (Акта) экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.
2. Члены Экспертной комиссии согласовали вывод заключения (Акта) государственной историко-культурной экспертизы проектной документации и произвели его подписание усиленными квалифицированными электронными подписями в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569.
3. Постановили передать заказчику заключение (Акт) экспертизы, подписанное усиленными квалифицированными электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) и sig.

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель Экспертной комиссии /подпись/

Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь Экспертной комиссии
/подпись/

Глинская Н.Б.

Член Экспертной комиссии /подпись/

Калинин В.А.

Приложение № 8

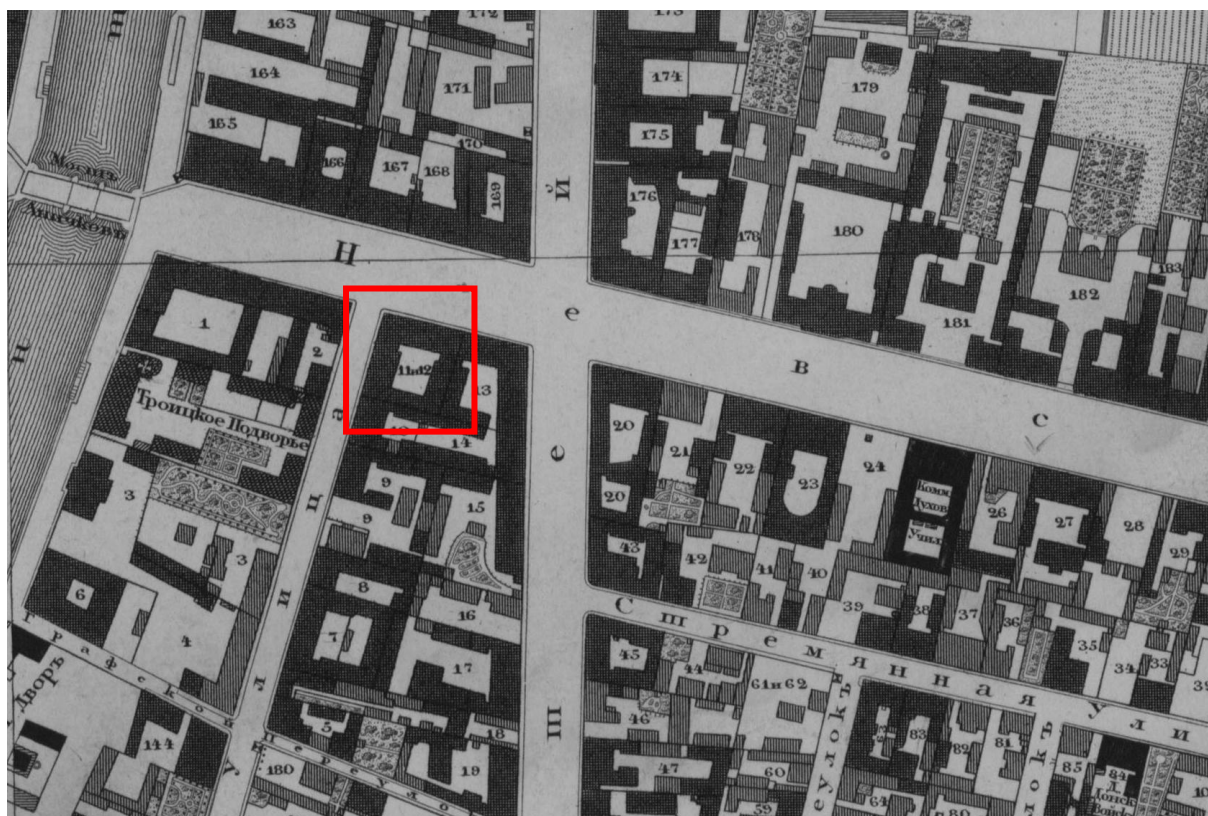
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Историческая иконография***Список иллюстраций***

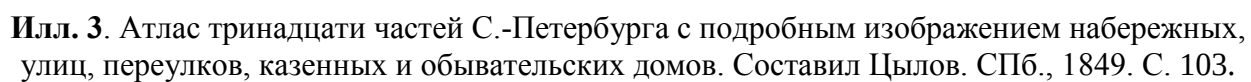
1. **Илл. 1.** «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравнении городских повинностей. Фрагмент. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510.
2. **Илл. 2.** «Подробный План столичного города С.- Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберта» 1828 г. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. *РНБ. ОК.*
3. **Илл. 3.** Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Цылов. СПб., 1849. С. 103.
4. **Илл. 4.** Дом Д.И. Филиппова. Фасад по Невскому проспекту. 1899 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л.13-16.
5. **Илл. 5.** Дом Д.И. Филиппова. Фасад по Троицкой улице. 1899 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 17-24.
6. **Илл. 6.** . План первого этажа. 1907 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 49-54.

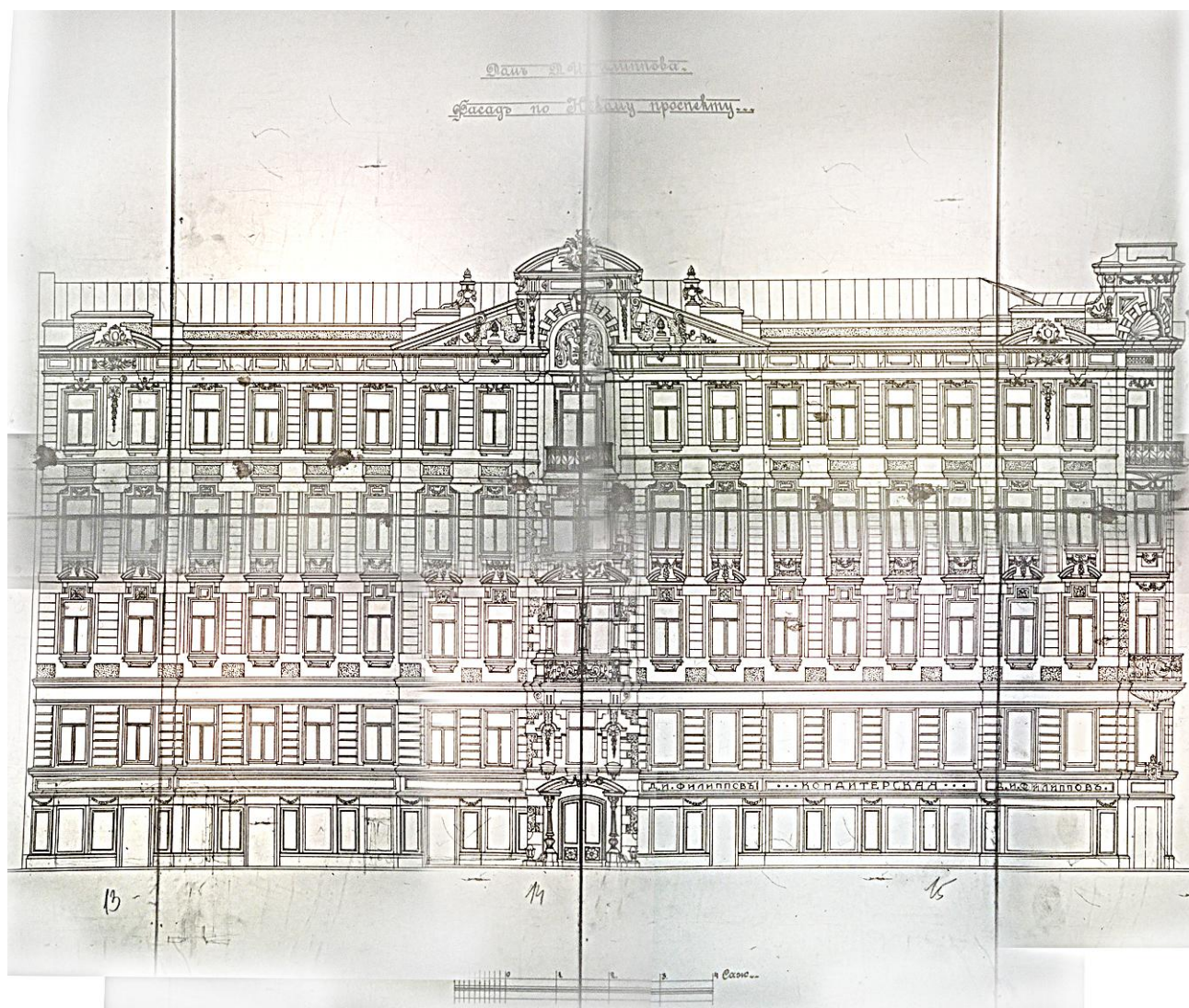


Илл. 1. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравнении городских повинностей. Фрагмент. 1806. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510.



Илл. 2. «Подробный План столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберта» 1828 г. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК.





Илл. 4. Дом Д.И. Филиппова. Фасад по Невскому проспекту. 1899 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 13-16.



Илл. 5. Дом Д.И. Филиппова. Фасад по Троицкой улице. 1899 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 17-24.

Илл. 6. План первого этажа. 1907 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 49-54.

Приложение № 9

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**ИНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ (КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ЭКСПЕРТИЗЫ)**

Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 01270 от 2 декабря 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:

Общество с ограниченной ответственностью «Невский дом»

ООО «Невский дом»

(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) **1047855089743**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7838306007**

001510

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**199106, г. Санкт-Петербург,
Средний проспект В.О., д. 76/18, лит. А, пом. 1Н**

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

Настоящая лицензия предоставлена на срок **бессрочно**

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения
лицензирующего органа – приказа:

№1986 от 2 декабря 2013 г.

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

Заместитель Министра

(должность, наименование и инициалы)



(подпись, наименование и инициалы)

Г.У.Пирумов

(ф.и.о. уполномоченного лица)

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**199106, г. Санкт-Петербург,
Средний проспект В.О., д. 76/18, лит. А, пом. 1Н**

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

Настоящая лицензия предоставлена на срок **бессрочно**

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения
лицензирующего органа – приказа:

№1986 от 2 декабря 2013 г.

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

Заместитель Министра

(должность, подпись, печать)



(подпись, печать)

Г.У.Пирумов

(ф.и.о. уполномоченного лица)

ОКЗ ЗАКАЗЧИКА

сер. № 2007/13-174
 2 ОКТ 2019

ООО «ГласСтрой»	
197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4, лит. А, пом 6-Н	

Шифр: 160416-AP1

Проектная документация
 Предприятие общественного питания быстрого
 обслуживания
 «Макдоналдс» по адресу:
 Санкт-Петербург, улица Рубинштейна д.2/45 пом. 1Н,13Н, лит.А

Раздел
«Архитектурные решения»

ТОМ 4
 Книга 4.1

Генеральный директор ООО «ГласСтрой»

Главный инженер проекта



П.С. Емельянов

К.Б. Смирнов

Санкт-Петербург
 2019 год

СОГЛАСОВАНО	
Комитет по строительству	29 НОЯ 2019
01-26-2007/199	С.И. Емельянов

Руководителю организации

от

ООО «Система ПБО»
ОГРН 1027700251754
115054, г. Москва,
ул. Валуевская, дом 26

СООБЩЕНИЕ

о завершении реорганизации в форме присоединения
и об изменении наименования общества

Общество с ограниченной ответственностью «Система ПБО», основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1027700251754, ИНН 7710044140, место нахождения: Российская Федерация, город Москва, адрес: Российская Федерация, 115054, город Москва, Валуевская улица, дом 26 (далее ООО «Система ПБО»), в лице Генерального директора Олега Пароева, действующего на основании Устава,

сообщает о том, что

- А) 01 июня 2022 года в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) были внесены записи:
- о завершении реорганизации ООО «Макдоналдс» в виде присоединения к нему других юридических лиц,
 - о прекращении деятельности ЗАО «Москва-Макдоналдс» (ОГРН 1027700516843, ИНН 7710044132) путем реорганизации в виде присоединения,
 - о прекращении деятельности ООО «СРП» (ОГРН 1187847160346, ИНН 7802668116) путем реорганизации в виде присоединения,
 - о прекращении деятельности ООО «ЮРП» (ОГРН 1187746550958, ИНН 9705119058) путем реорганизации в виде присоединения.
- Б) 02 июня 2022 года в ЕГРЮЛ было зарегистрировано изменение наименования ООО «Макдоналдс» на ООО «Система ПБО».

С 01 июня 2022 года («Дата присоединения») ООО «Система ПБО» стало правопреемником ЗАО «Москва-Макдоналдс», ООО «СРП», ООО «ЮРП» по всем правам и обязанностям ЗАО «Москва-Макдоналдс», ООО «СРП», ООО «ЮРП», существующим на Дату присоединения, в том числе по оспариваемым обязательствам. Все имущество, права и обязанности каждого присоединяемого общества перешли к ООО «Система ПБО» в порядке универсального правопреемства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Регистрация смены наименования произведена в установленном законом порядке, соответствующая информация доступна на сайте <https://egrul.nalog.ru/index.html>. Остальные реквизиты, в том числе ОГРН, ИНН, местонахождение остались без изменений.

Таким образом, во всех заключенных на настоящий момент договорах ООО «Система ПБО» становится на сторону ЗАО «Москва-Макдоналдс», ООО «СРП», ООО «ЮРП» в силу универсального правопреемства, наименования ООО «Макдоналдс», ЗАО «Москва-Макдоналдс», ООО «СРП», ООО «ЮРП» следует читать как ООО «Система ПБО», и оформление дополнительных соглашений с контрагентами в связи с изложенным не является обязательным. Просим сообщить, если Вам потребуется подписать дополнительное соглашение, фиксирующее вышеуказанные изменения.

Обращаем Ваше внимание, что, начиная с 02 июня 2022 года, финансовые (закрывающие) документы в рамках заключенных договоров должны выставляться на имя ООО «Система ПБО» по следующим реквизитам: ООО «Система ПБО», ОГРН 1027700251754, ИНН 7710044140, место нахождения: РФ, г. Москва, 115054, Валуевская ул., д. 26, расчетный счет 40702810487280000334 в ПАО РОСБАНК, БИК 044525256, корр. счет. 30101810000000000256.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Система ПБО»



Олег Пароев



ООО "Система ПБО"
"QSR System" LLC

Адрес почтовый:
Россия, Москва, 115054
Ул. Валуевая, д. 26
Бизнес-Центр Лайт Хаус
Тел. +7-495-755-66-00
Fax. +7-495-755-66-22

Mail address:
Light House Business Center
26 Valovaya street
115054 Moscow, Russia
Tel. +7-495-755-66-00
Fax. +7-495-755-66-22

ДОВЕРЕННОСТЬ

Санкт-Петербург

Двадцать шестое ноября две тысячи двадцать четвертого года

Общество с ограниченной ответственностью «Система ПБО», ОГРН 1027700251754, ИНН 7710044140, КПП 997150001 (далее по тексту - "Общество"), с юридическим адресом: 115054, Москва, ул. Валуевая, д. 26, в лице генерального директора Пароева [REDACTED] действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:



быть представителями Общества во всех государственных, административных и иных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга, в том числе в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга по всем вопросам, связанным с перепланировкой и переустройством нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 2/45, лит. А, пом. 1Н, 13Н,

для чего предоставляю им право подавать и получать необходимые справки и документы, расписываться и выполнять все действия и формальности, связанные с данным поручением.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (один) год без права передоверия.

Генеральный директор
ООО «Система ПБО»



Пароев [REDACTED]

ДОВЕРЕННОСТЬ № [REDACTED]**г. Москва****Восемнадцатое мая две тысячи двадцать шестого года.**

Общество с ограниченной ответственностью «Система ПБО», ОГРН 1027700251754, ИНН 7710044140, КПП 997150001 (далее по тексту - «Общество»), с юридическим адресом: 115054, Москва, ул. Валовая, д. 26, в лице Генерального директора Пароева Олега Юрьевича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

[REDACTED]

быть представителями Общества во всех государственных, административных и иных учреждениях и организациях г. Санкт-Петербурга, в том числе в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга по всем вопросам, связанным с ремонтом с приспособлением для современного использования помещений по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 2/45, лит. А, пом. 1Н, 13Н.

В целях реализации указанных полномочий Общество предоставляет право: подавать и получать необходимые справки и документы, расписываться и выполнять все действия и формальности, связанные с данным поручением.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам. Доверенность выдана сроком на один год, если не будет ранее отозвана путем уведомления заинтересованных лиц.

**Генеральный директор
ООО «Система ПБО»**

[REDACTED]

Пароев О.Ю.



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

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
"ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ"
(СПБ ГКУ ЦИОООКН)

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, помещ. 23-Н,
Санкт-Петербург, 191023
тел. (812) 417-22-30
<http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru>
Email: cioookn@kgiop.gov.spb.ru
ОКПО 13826090 ОГРН 1129847027530
ИНН/КПП 7840482916/784001001

СПБ ГКУ "Центр информации

№ 10-247/26-2-0

от 15.05.2026



ООО «СИСТЕМА ПБО»

ул. Валовая, д. 26,
г. Москва, 115054

В отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А (далее – Объект), СПБ ГКУ ЦИОООКН осуществляет подготовку проекта охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия.

В связи с необходимостью установления требований охранного обязательства и составления акта технического состояния Объекта, просим обеспечить доступ представителю в помещение 1-Н, расположенное в Объекте, « 11 » июня 2026 г. в 10:20.

Заместитель директора

О.И. Грабова

СОДЕРЖАНИЕ	
акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, разработанной ООО «Невский дом» в 2024-2026 гг. — «Проект ремонта с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А» (Шифр: 16-17), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия	
Исследовательская часть	1-26
Приложение № 1. Копия Распоряжения КГИОП от 22.05.2023 г. № 377-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения “Дом И.И. Ростовцева”, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия».	27-41
Приложение № 2. Материалы фотофиксации на момент заключения договора.	42-63
Приложение № 3. Копия Задания КГИОП от 24.12.2024 г. № 01-21-3251/24 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 (ремонт с приспособлением для современного использования помещений № 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, лит. А).	64-70
Приложение № 4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 2/45, литера А, пом. 1-Н, 13-Н, от 25.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-238525209. Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 2/45, литера А, пом. 1-Н, 13-Н от 25.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-238525209.	71-91
Приложение № 5. Копии документов ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района: выкопировки из поэтажных планов помещений 1-Н, 13-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом № 2/45, литера А.	92-101
Приложение № 6. Копии Договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы.	102-126
Приложение № 7. Копии протоколов заседаний Экспертной комиссии.	127-140
Приложение № 8. Историческая иконография.	141-146
Приложение № 9. Иная документация.	147-155
Содержание	156