

## Акт

### по результатам государственной историко-культурной экспертизы

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г.

г. Санкт-Петербург

«15» августа 2023 г.

#### 1. Дата начала и дата окончания экспертизы.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена экспертной комиссией с «17» апреля 2023 г. по «16» мая 2023 г. и с «10» августа 2023 г. по «15» августа 2023 года в связи с корректировкой по замечаниям, изложенным в письме КГИОП от 27.07.2023 г. № 01-24-1331/23-01 (Приложение №№ 5, 6 (копии протоколов заседаний экспертной комиссии, копии договоров с экспертами)).

#### 2. Место проведения экспертизы.

г. Санкт-Петербург.

#### 3. Заказчик экспертизы.

Абелис Роман Леонидович, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Анашкина Евгения Дмитриевича, действующего по доверенности от 09.03.2023 г. № 78 АВ 3140964 (Приложение № 2. Копии документов, предоставленных заказчиком).

#### 4. Сведения об экспертах (состав экспертной комиссии).

**Председатель экспертной комиссии:** Прокофьев Михаил Федорович. Образование высшее: Ленинградский государственный университет, специальность — историк, стаж работы по профессии — 42 года. Место работы и должность: генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 21); аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- 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).

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:** Глинская Наталия Борисовна. Образование высшее: Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина, специальность — искусствовед, стаж работы по профессии — 43 года. Место работы и должность: заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 5), внесение изменения - Приказ Минкультуры России № 596 от 30.04.2021 г.<sup>1</sup> аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- 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).

**Член экспертной комиссии:** Калинин Валерий Александрович. Образование высшее: Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, специальность — инженер-строитель, стаж работы по профессии — 19 лет. Место работы и должность: главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Министерством культуры Российской Федерации приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 11) аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

---

<sup>1</sup> Приказом Минкультуры России № 596 от 30.04.2021 г. внесены изменения в приложение к приказу Министерства культуры РФ от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»- в строке 5 слова «Глинская Наталья Борисовна» заменены словами «Глинская Наталия Борисовна».

**5. 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 Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

Настоящим подтверждаем, что мы несем ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого нам известно и понятно.

**6. Цели и объекты экспертизы:**

**6.1. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — *«Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11»* (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г. требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

**6.2. Объект государственной историко-культурной экспертизы:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — *«Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11»* (шифр: 20/12-2022), разработанная ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г. в составе:

- Раздел 1. Предварительные работы;
- Раздел 2. Комплексные научные исследования;
- Раздел 3. Проект перепланировки и переустройства кв. № 11.

**7. Перечень документов, представленных заявителем:**

- «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанный ООО

«ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г. (в составе в соответствии с п. 6 настоящего Акта);

- Задание КГИОП от 13.04.2023 г. № 01-21-710/23-0-1 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 по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Распоряжение КГИОП от 12.04.2011 № 10-129 об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Распоряжение КГИОП от 16.12.2014 № 10-813 о внесении дополнений в распоряжение КГИОП от 12.04.2011 № 10-129 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Письмо КГИОП № 01-46-633/23-0-1 от 27.03.2023 об отсутствии сведений о наличии в квартире № 11 по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Загородный пр., 11, Рубинштейна ул., 40 (улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А), утверждён КГИОП 31.08.2005 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Выписка из реестра лицензий по состоянию на 15.09.2022. Общество с ограниченной ответственностью «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ». Регистрационный номер лицензии: МКРФ 22583; номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00615460. Дата предоставления лицензии: 15.09.2022 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Выписка из ЕГРН от 10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181443623. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2);
- Договор купли продажи 78 АБ № 6212629 от 14.01.2019 г. квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А, квартира 11 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Доверенность от 09.03.2023 г. № 78 АВ 3140964 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2);
- Копия технического паспорта на квартиру № 11 по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Загородный пр., 11,



Рубинштейна ул., 40, утвержден приказом Министерства культуры РФ от 02.07.2015 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).

- Распоряжение КГИОП об утверждении Охранного обязательства собственника или законного владельца объекта культурного наследия «Дом купца Ш.З. Иоффе», от 10.03.2020 №07-19-93/20 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).

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

Экспертами установлено, что на момент начала проведения экспертизы, в исследуемой квартире самовольно, без разрешения КГИОП выполнены работы по перепланировке и приспособлению для современного использования в соответствии с представленной проектной документацией и не нарушают предмета охраны объекта культурного наследия.

Работы были выполнены практически полностью и к настоящему времени приостановлены до согласования проектной документации в КГИОП.

Экспертами сделан вывод, что выполненные работы по перепланировке и ремонту квартиры не оказали влияния на предмет охраны.

Иные сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

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

В ходе проведения экспертизы экспертами выполнен комплекс мероприятий и исследований:

- Изучена и проанализирована документация, представленная заказчиком экспертизы.
- Проведен анализ исходно-разрешительной документации, необходимой для разработки проектной документации и проведения государственной историко-культурной экспертизы.
- Проведены историко-архивные и библиографические исследования, необходимые для составления краткой исторической справки и альбома иконографии (Приложение №3). Исследования проведены в объеме необходимом для достижения цели и обоснования выводов экспертизы. Главным источником для выполнения исследования послужили материалы по застройке рассматриваемого участка, хранящиеся в Центральном государственном историческом архиве Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), в ЦГАКФФД СПб. Для анализа истории владения и прилегающей территории в XVIII – первой половины XIX вв. использованы картографические материалы из фондов РНБ, РГИА и Атлас тринадцати частей С. Петербурга, составленный в Н. Цыловым, материалы топографической съемки Отдела геолого-геодезической службы Управления автоматизации и информатизации Комитета по Градостроительству и архитектуре (ОГГС УАИ КГА), а также литература, посвященная строительной истории этой части города.

- Составлена краткая историческая справка – пункт 10.3. настоящего акта экспертизы и альбом иконографии – Приложение № 3.
- Выполнена фотофиксация объекта культурного наследия в границах проектирования, разработана схема с указанием точек съемки – Приложение № 4.
- Проанализировано действующее законодательство в области охраны объектов культурного наследия.
- Рассмотрена и проанализирована проектная документация, получено представление о видах и составе планируемых работ, сделаны выводы об их влиянии на объект культурного наследия и его предмет охраны.
- Проведена оценка проектной документации на соответствие требованиям задания КГИОП и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации, в части состава и содержания.
- Исследования проведены **методом** сравнительного анализа данных, полученных в результате экспертизы. Результаты исследований оформлены в виде настоящего акта.
- На основании проведенных исследований и анализа представленной проектной документации экспертами сформулирован вывод о ее соответствии требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
- При проведении экспертизы экспертами соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные ст. 29 Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечена объективность, всесторонность и полнота проведенных исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов. Экспертами самостоятельно оценены результаты исследований и сформулированы выводы экспертизы.

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

### **10.1. Сведения о правообладателе объекта культурного наследия:**

Квартира № 11, расположенная в здании по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А, находится в частной собственности (выписка из ЕГРН – Приложение № 2).

### **10.2. Общие сведения объекте культурного наследия:**

На основании согласно Решения Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327 здание по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А является объектом культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» (извлечение – Приложение № 1). Адрес согласно Приказу: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А утверждены 31.08.2005 г. (Приложение № 4. Копии документов, предоставленных заказчиком).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А

утвержден на основании Распоряжение КГИОПа от 12.04.2011 № 10-129 (Приложение № 4. Копии документов, предоставленных заказчиком).

Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Загородный пр., 11, Рубинштейна ул., 40, утвержден приказом Министерства культуры РФ от 02.07.2015

### **10.3. Краткие исторические сведения об объекте (сведения о времени возникновения объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий).**

Исследуемый объект расположен по красным линиям улицы Рубинштейна и Загородного проспекта.

Начало градостроительного освоения данной территории было положено в 1730-х гг., когда на месте пешеходной тропы, ведущей от Невской перспективы (ныне Невский проспект) в Екатерингоф была проложена Загородная дорога (ныне Загородный проспект). В 1740-х гг. от Невской перспективы до Загородной дороги была проложена дорога, мощенная деревом. Первоначально, сложившаяся трасса называлась Головкинским переулком (по другим данным - Головин переулок), в 1798 г. дорога получила название Троицкого переулка, в 1887 г. дорога получила статус улицы и стала именоваться Троицкой улицей. В 1929 г. улица обрела свое современное название – улица Рубинштейна.

В 1737 г. был принят план развития Санкт-Петербурга, составленный под руководством П.М. Еропкина, так называемый «План Императорского столичного города Санкт-Петербурга сочиненной в 1737 году». План показывает, что между рекой Фонтанкой и Загородной дорогой в первой половине XVIII в. существовали усадебные участки, впоследствии, при прокладке трассы Головкина переулка, разделенные на две части (**Илл. 1**).

В результате реформы городского самоуправления в 1782 г. Петербург разделяется на десять частей, среди них была и Московская часть.

Формирование уличной сети территории Московской части начинается только во второй половине XVIII в. Тогда же появляется и застройка территории, которая первоначально развивалась вдоль набережной Фонтанки (**Илл. 2-3**).

На Сенатском атласе Санкт-Петербурга 1798 г. на рассматриваемом участке между Загородным проспектом и Троицким переулком, изображена треугольная в плане каменная постройка, образующая существующий до настоящего времени острый угол перекрестка Загородного проспекта и Троицкого переулка.<sup>2</sup> По красной линии Загородного проспекта и Троицкого переулка также отмечены отдельностоящие деревянные сооружения (**Илл. 4**). Похожая ситуация видна на Атласе 1806 г. (**Илл. 5**), а также на плане Шуберта 1828 г.<sup>3</sup> (**Илл. 6**).

<sup>2</sup> Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартал. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1795 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.

<sup>3</sup> 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.

Согласно архивному делу Городской управы, в 1824 г. рассматриваемый участок находился в Московской части 2-го квартала под № 166/10 и принадлежал сначала наследникам купца Андреева, а затем купцу А. Лапину<sup>4</sup>.

На участке в этот период фиксировался двухэтажный на погребках каменный дом на пересечении трасс Загородного проспекта и Троицкого переуллка, а также одноэтажное хозяйственное строение по северной границе участка (**Илл. 8-9**).

Атлас Н. Цылова 1849 г. показывает владелицами рассматриваемого участка Лапиных<sup>5</sup> (**Илл. 7**).

В 1888 г. участком владели уже два брата, «купцы 3-й гильдии Алексей и Александр Андреевы»<sup>6</sup> (вероятно, имелись в виду Александр Андреевич и Алексей Андреевич Лапины). Согласно архивному делу Городской управы, в это время каменный дом был значительно расширен по проекту архитектора П. Самсонова и занял уже всю, находящуюся в пределах участка, красную линию Загородного проспекта. Со стороны Троицкой улицы оставался открытый двор (**Илл. 10, 19**).

В 1895-1905 гг. здание продолжало принадлежать Александру Андреевичу Лапину, в 1909 г. им владеют его наследники Владимир Павлович и Андрей Александрович Лапины, Любовь Александровна Будкина и Елизавета Александровна Базарянинова<sup>7</sup>. До 1912 года в здании находился театр «Мефистофель» (**Илл. 20**).

Следующим владельцем рассматриваемого участка стал купец 2-й гильдии Шнеер Залман Иофф, владевший мебельным магазином и торгово-посреднической конторой на Литейном 47, антикварными магазинами на Бассейной 6 и в доме №6 по Загородному проспекту<sup>8</sup>.

В 1913-1914 годах старый дом был разобран (**Илл. 20-21**), а на его месте, для нового владельца был построен новый пятиэтажный дом в формах неоклассицизма. Автором проекта этого здания стал архитектор Александр Львович Лишневецкий<sup>9</sup>. С тех пор дом рассматриваемый дом стал одним из символов района Петербурга, известного как «Пять углов» - его башня выходит как раз на именуемый так перекрёсток (**Илл. 11-17**).

На верхнем этаже дома по Загородному проспекту жил сам домовладелец с семьёй. Под ними квартиру занимал банкир Я. В. Голант, председатель совета Петроградского общества взаимного кредита. В нижних этажах были размещены несколько магазинов<sup>10</sup>.

В 1915 г. тем же архитектором А.Л. Лишневецким был сделан проект устройства на втором этаже зрительного зала на 304 места с эстрадой и устройства лестницы (**Илл. 18**).

Жителями дома в 1930-1940-х годах были видный учёный-физик Матвей Петрович Бронштейн и его жена писательница Лидия Корнеевна Чуковская, дочь знаменитого детского писателя. В доме, в гостях у Л.К. Чуковской, бывала А.А. Ахматова<sup>11</sup>.

<sup>4</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 1-4.

<sup>5</sup> Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 109.

<sup>6</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 21-29об.

<sup>7</sup> Векслер А., Крашенинникова Т. Загородный проспект. М., 2010. С. 52-53.

<sup>8</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 30-32; Векслер А., Крашенинникова Т. Загородный проспект. М., 2010. С. 53

<sup>9</sup> Там же.

<sup>10</sup> Векслер А., Крашенинникова Т. Загородный проспект. М., 2010. С. 426.

Во время Второй мировой войны и блокады Ленинграда здание существенных повреждений не получило.

В советское время в доме происходили частичные перепланировки. В пределах рассматриваемой квартиры № 11 историческая планировочная структура была частично утрачена, появились дополнительные перегородки.

В 1997 г. на доме установлена гранитная мемориальная доска Л. К. Чуковской и М. П. Бронштейну (архитектор Вячеслав Борисович Бухаев). На доске надпись: «В этом доме с сентября 1935 года жили: до мая 1941 г. писательница Лидия Корнеевна Чуковская (1907-1996) и до ареста в августе 1937 г. физик теоретик Матвей Петрович Бронштейн (1906-1938, расстрелян). Здесь в 1939-1940 гг. была написана «Софья Петровна» - повесть о большом терроре»<sup>12</sup>.

На основании согласно Решения Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327 здание взято под охрану в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе».

К настоящему времени здание в целом сохранило свои исторические объемно-планировочные решения, стилистику и декор фасадов; сохраняется жилая функция здания (Илл. 22-28).

#### **10.4. Описание современного состояния объекта.**

##### Градостроительное решение.

Рассматриваемое здание (Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А) расположено на треугольном участке, ограниченном Загородным проспектом с юго-востока, улицей Рубинштейна с запада и соседним участком с северо-востока. Участок имеет внутренний двор, въезд в который организован через арочный проезд с улицы Рубинштейна. Здание является неотъемлемой частью исторической застройки Загородного проспекта, локальной высотной доминантой и важным градостроительным элементом перекрестка «Пять углов».

##### Объемно-пространственное решение.

Здание треугольное в плане, состоит из пятиэтажных корпусов (согласно техническому паспорту, здание – шестиэтажное), расположенных по периметру внутреннего двора.

Исследуемая квартира № 11 расположена на 5-м этаже лицевого корпуса. Она имеет выход на лестничную клетку и окна, ориентированные на Загородный проспект и улицу Рубинштейна. Каких-либо ценных исторических элементов декоративной отделки или предметов ДПИ в квартире нет.

##### Конструктивная система.

Наружные и внутренние капитальные стены выполнены из кирпича.

##### Архитектурно-художественное решение фасадов.

##### Лицевые фасады.

<sup>11</sup> Там же. С. 54-56.

<sup>12</sup> Там же. С. 57.

Лицевые фасады по Загородному проспекту и улице Рубинштейна решены в духе неоклассицизма. Раскрепованы ризалитами, декорированы пилястрами, увенчаны аттиком.

Материал отделки фасада: терразитовая штукатурка, гранитный цоколь.

#### Дворовые фасады.

Дворовые фасады решены в духе строгого безордерного неоклассицизма: цоколь, облицованный известняковыми плитами; материал и характер обработки фасадных поверхностей – гладкая известковая штукатурка.

### **10.5. Анализ проектной документации.**

На экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — *«Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11»* (шифр: 20/12-2022), разработанная ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г. в составе:

- Раздел 1. Предварительные работы;
- Раздел 2. Комплексные научные исследования;

Раздел 3. Проект перепланировки и переустройства кв. № 11.

#### **Раздел 1. Предварительные работы.**

В данном разделе представлена исходно-разрешительная документация, в том числе: Задание КГИОП от 13.04.2023 г. № 01-21-710/23-0-1, учетная документация по объекту культурного наследия; копии документов, удостоверяющих права на рассматриваемую квартиру по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А, кв. № 11; копия технического паспорта на квартиру № 11. В соответствии с заданием КГИОП в рамках предварительных работ была выполнена фотофиксацию объекта до начала работ.

В рамках предварительного исследования объекта культурного наследия в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 № 90-01-39-ГП в раздел 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 по адресу улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А, кв. № 11 от 20.12.2022 (далее – Акт влияния), в котором делается вывод, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

Исходно-разрешительная документация представлена в необходимом объеме для проектирования.

## **Раздел 2. Комплексные научные исследования.**

В состав комплексных научных исследований входит Техническое заключение по результатам технического обследования строительных конструкций квартиры № 11, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А.

Сотрудниками ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г. был произведен осмотр технического состояния помещений квартиры № 11 по адресу: улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А, кв. № 11 с выдачей технического заключения для последующей разработки проекта приспособления для современного использования квартиры.

Квартира №11 расположена на пятом этаже. Вход в подъезд осуществляется со стороны лицевого фасада здания по Загородному проспекту. На дворовую территорию вход осуществляется с через проездную арку по ул. Рубинштейна.

Общая площадь помещений составляет 101.60 м<sup>2</sup>. Высота помещений равна 3,440 м.

Объемно-планировочные решения дают возможность сделать вывод, что в квартире может быть произведена перепланировка.

### **Стены и перегородки**

Обследование стен осуществлялось путем последовательного обхода и детального осмотра фасадов, а также всех доступных внутренних помещений с зарисовкой, замерами и фотофиксацией видимых дефектов и повреждений.

Общая пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой продольных и поперечных стен и перекрытий.

Стены выполнены из красного полнотелого обожженного кирпича на кладочном растворе по цепной системе перевязки швов по всей высоте стен.

Размеры кирпича могут быть 260(270) x 70(75) x 125 мм.

Толщина несущих наружных стен здания литеры А многоквартирного жилого дома колеблется от 850 до 800 мм, что соответствует кладке в 3.5 кирпича.

Самонесущие перегородки выполнены деревянными и из ГКЛ по металлическому каркасу толщиной 100 и 120 мм соответственно. Перегородки оштукатурены и окрашены с обеих сторон. В санузле и душевой облицованы керамической плиткой.

В ходе обследования технического состояния стен не было выявлено **дефектов и повреждений**, снижающих их несущую способность.

**Учитывая все вышесказанное, состояние несущих стен здания оценивается как работоспособное.**

### **Фундаменты**

Проведение технического обследования фундаментов предполагает откопку пристенных шурфов, что не было предусмотрено Техническим заданием Заказчика. В связи с этим, в рамках настоящих работ, исследование тела фундаментных конструкций не производилось.

**По визуальной оценке, состояние фундаментов оценивается как работоспособное.**

Также следует отметить, что согласно ВСН 58-88(р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации рассматриваемого типа фундаментов составляет 50 лет.

### **Междуэтажные перекрытия**

Обследование перекрытий осуществлялось путем визуального освидетельствования их технического состояния на доступных для осмотра участках.

По результатам обследования в помещениях квартиры №11 установлено, что междуэтажные перекрытия выполнены деревянными по несущим металлическим балкам, опирающимся на продольные несущие кирпичные стены и опорные балки. Опорные балки выполнены из двутаврового железа русского нормального сортамента высотой 340 мм.

Состав междуэтажного перекрытия:

- Напольное покрытие – 20 мм;
- Деревянный настил – 30 мм;
- Деревянные лаги – 100х60(н) мм;
- Засыпка шлаком - 150 мм;
- Деревянный подбор - 50 мм;
- Штукатурка по дранке - 30 мм.

В ходе обследования технического состояния междуэтажного перекрытия в границах квартиры №11 не было выявлено дефектов и повреждений, снижающих его несущую способность.

**Состояние перекрытий в границах помещений квартиры №11 здания многоквартирного жилого дома оценивается как работоспособное.**

### **Окна и двери**

Обследование окон и внутренних дверей осуществлялось путем визуального освидетельствования их технического состояния на доступных для осмотра участках, а также всех доступных внутренних помещений с зарисовкой, замерами и фотофиксацией видимых дефектов и повреждений.

Исторические оконные и оконно-дверные заполнения деревянные. Окна – двойные. Сохранившийся тип окон – одностворчатые с форточкой и горбыльками, а также одностворчатые распашные. Фурнитура металлическая: ручки, петли, шпингалеты. Рамы и переплеты из древесины.

Внутренние двери – одностворчатые и двухстворчатые. Двухстворчатые двери симметричные относительно центральной оси, остеклённые с филенками.

Одностворчатые двери глухие с филенками.

Входная дверь – деревянная двухстворчатая. Фурнитура металлическая: ручки, петли, шпингалеты. Рамы и переплеты из древесины.

Основные дефекты и повреждения деревянных окон и дверей:

- отслоение и разрушение красочного слоя;
- трещины в швах примыкания коробки;
- повсеместная деформация древесины с отдельными участками гниения;
- коробление и растрескивание коробок и соединений элементов;
- все деревянные оконные и дверные заполнения имеют неплотный притвор.



**Состояние дверных и оконных заполнений кв. №11 оценивается как работоспособное.**

#### **Внутренняя отделка**

Обследование отделки осуществлялось путем визуального освидетельствования их технического состояния на доступных для осмотра участках.

#### Стены

Стены в коридоре оклеены обоями. Стены в комнатах оштукатурены и окрашены, а также оклеены обоями. На кухне стены оштукатурены и окрашены, фартук облицован керамической плиткой. В ванной комнате стены облицованы керамической плиткой. В санузле стены оштукатурены и окрашены.

#### Потолок

Потолок оштукатурен и окрашен.

#### Полы:

По результатам обследования в кв. №11 установлено, что покрытия полов выполнен трех видов:

- паркетная доска;
- линолеум;
- керамическая плитка.

В ходе обследования технического состояния напольного покрытия были выявлены дефекты и повреждения естественного износа, связанные со сроком эксплуатации.

**Состояние внутренней отделки в границах квартиры №11 оценивается как ограниченно-работоспособное.**

#### **Инженерные сети:**

Помещения квартиры № 11 здания многоквартирного жилого дома оборудованы следующими инженерными системами:

- Отопление – от ТЭЦ;
- Холодное водоснабжение – централизованное из стальных труб;
- Горячее водоснабжение – газовая колонка.
- Водоотведение осуществляется в городскую сеть;
- Вентиляция – естественная, осуществляется через фрамуги оконных проемов.
- Газоснабжение – централизованное.

**Состояние систем инженерного обеспечения квартиры №11 оценивается как работоспособное.**

#### **Общие выводы и рекомендации:**

По результатам технического обследования строительных конструкций в помещениях квартиры №11 здания многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 40/11, лит. А, установлено следующее:

В соответствии с принятой шкалой оценки степени физического износа техническое состояние основных строительных конструкций оценивается следующим образом:

1. Состояние несущих стен, перегородок - работоспособное.
2. Состояние перекрытий – работоспособное.
3. Состояние напольных покрытий – ограниченно-работоспособное.

4. Состояние оконных заполнений – работоспособное.
5. Состояние дверных заполнений – работоспособное.
6. Состояние инженерных систем – работоспособное.

На основании анализа результатов, проведенного обследования технического состояния существующих строительных конструкций здания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 40/11, лит. А, сделан вывод:

7. Для обеспечения безаварийной работы конструкций и проведению работ по перепланировке следует выполнять в соответствии с серийным проектом «Типовые строительные конструкции, изделия и узлы для капитального ремонта зданий в Ленинграде». Серия 2.130.6-1.

8. На общую прочность и устойчивость основных несущих строительных конструкций самонесущие перегородки влияния не оказывают и могут демонтироваться в соответствии с проектом перепланировки.

9. Перепланировка помещений с монтажом новых перегородок.

10. Приспособление существующих инженерных сетей водопровода и канализации с установкой дополнительного сантехнического оборудования.

11. Монтаж электроснабжения и освещения в помещениях.

12. Сохранение и реставрация исторических столярных изделий (оконных и оконно-дверных заполнений). Зачистка загрязненных участков и мест шелушений красочного слоя отделки (внутренние створки и внутренняя часть внешней створки), шпатлевание мест утрат, грунтование с последующей окраской.

13. Замена внутренних дверных заполнений квартиры на деревянные распашные согласно технологической схеме заказчика.

14. Отделка помещений.

Работы выполнять в соответствии с требованиями СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», и с соблюдением требований СНиП 12-04-2002 «Безопасность работ в строительстве. Часть II. Строительное производство».

### **Раздел 3. Проект приспособления для современного использования.**

Настоящим проектом предусматривается перепланировка и переустройство помещений квартиры №11, находящихся в жилом доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 40/11, лит. А.

#### Архитектурные решения.

Настоящим проектом предусматривается перепланировка и переустройство помещений квартиры №11, находящихся в жилом доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 40/11, лит. А.

Общая площадь проектируемых помещений кв. №11 после перепланировки составит 94.10м<sup>2</sup>, высота помещений – h=3.050м; h=3.235м; h=3.350м.

Проектом перепланировки и переустройства указанных помещений не предусматриваются мероприятия по увеличению прочностных и деформационных характеристик несущих конструкций здания.

#### Конструктивные и объемно-планировочные решения.

Для перепланировки и переустройства помещений квартиры №11 рекомендуется следующее:

1. Демонтаж существующих перегородок.
  2. Возведение новых перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу.
  3. Демонтаж существующих конструкций покрытия пола, а также керамической плитки и линолеума с последующим выполнением настила из керамической плитки и паркетной доски.
  4. Мероприятия по очистке металлических опорных балок от ржавчины окрасочных слоев с целью оставить их открытыми и вписать в интерьер проектируемых помещений.
  4. Приспособление существующих инженерных сетей водопровода и канализации с установкой дополнительных сантехнических приборов согласно схеме Заказчика.
  5. Монтаж электроснабжения и освещения в помещениях;
  6. Сохранение и реставрация исторических столярных изделий (оконных и оконно-дверных заполнений). Зачистка загрязненных участков и мест шелушений красочного слоя отделки (внутренние створки и внутренняя часть внешней створки), шпатлевание мест утрат, грунтование с последующей окраской.
  7. Замена внутренних дверных заполнений квартиры на деревянные, стеклянные распашного и раздвижного типа согласно технологической схеме заказчика.
  8. Отделка помещений: потолок –
    - подшивной потолок из ГКЛ; известково-штукатурная смесь 5-10мм; окраска в/э;
    - пол – керамогранитные плиты, паркетная доска;
    - стены – окраска по штукатурке, керамическая плитка, обои, пескоструйная обработка, лак для кирпича (см. АР-7 «Ведомость отделки помещений»)
- Стены и перегородки в помещениях с влажным режимом имеют влагостойкую отделку на всю высоту.

#### Сведения об инженерном оборудовании.

Инженерное обеспечение предусмотрено от внутренних инженерных коммуникаций здания. Трассы к точкам подключения приняты по кратчайшим путям с минимальным количеством пересечений.

#### **Система электроснабжения**

Проектом предусмотрено устройство систем внутреннего освещения, розеточной сети. Электропроводка выполняется скрыто. Ввод сети и узел учета размещается в коридоре при входе в квартиру.

#### **Система водоснабжения**

Проект разработан в соответствии с:

- СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
  - СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения».
1. Хозяйственно-питьевой водопровод запроектирован для подачи воды к санитарно-техническому оборудованию.
  2. Источником холодного водоснабжения является существующая сеть водопровода.

3. Система хозяйственно-питьевого и технического водопровода монтируется из металлопластиковых труб, имеющих Российский гигиенический сертификат качества. Т3  
Источником горячего водоснабжения является существующая сеть водопровода.  
Для резервного горячего водоснабжения установлена водонагревающая установка в пом. 1.

Система горячего водоснабжения монтируется из металлопластиковых труб, имеющих Российский гигиенический сертификат качества.

#### **Канализация**

1. Бытовая и производственная канализация запроектирована для отвода бытовых сточных вод.  
2. Сеть хозяйственно-бытовой канализации монтируется из полипропиленовых труб.  
Монтаж и приемку систем водопровода и канализации производить в соответствии с требованиями СП 30.13330.2020 и СП 32.13330.2018.

#### **Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети**

Система отопления и вентиляции существующая.

#### Технологические решения

**Мероприятия, направленные на снижение опасного воздействия образующихся отходов на окружающую среду.**

Для снижения опасного воздействия отходов, при перепланировке и переустройстве помещений кв. № 11, а также при эксплуатации на окружающую среду, предусматривается:

- своевременный вывоз всех образующихся при ремонте отходов в соответствии с санитарными нормами;
- хранение отходов, образующихся при ремонте, осуществляется в закрытых контейнерах на специально оборудованной хозяйственной площадке с твердым покрытием;
- минимизация строительных отходов.

#### Проект организации строительства

Работы производятся в период с 9 до 19 часов. Выходные дни – суббота, воскресенье и праздничные дни.

Предусматривается ежедневная уборка лестницы и рядом лежащей территории.

Для защиты от запыленности смежных помещений использовать «шторы» из полиэтиленовой пленки.

Во время производства работ предусмотреть мероприятия, обеспечивающие уровень шума и вибраций, не превышающих требования норм.

Инженерные сети отключаются не более чем на 2 часа с разрешения и в заранее согласованные сроки с эксплуатирующей организацией.

Удаление мусора производить в мешках, в контейнер с последующим вывозом ежедневно после 19 часов.

Запрещается сбрасывание строительного мусора и складирование его на придворовой территории.

До начала производства работ заключить договор на осуществления технического надзора за проведением работ.

Все строительные материалы, конструкции и оборудование должны иметь гигиенические сертификаты, и сертификаты в области пожарной безопасности.

Работы должны производиться организацией, имеющей лицензию на все виды производимых работ, в строгом соответствии с проектом, с соблюдением строительных норм и правил, норм пожарной безопасности, электробезопасности, под наблюдением производителя работ, ответственного за их безопасное производство.

**Технологические рекомендации по ремонту окрашенных столярных изделий из древесины хвойных пород.**

Столярные изделия, имеющие ослабление клеевых соединений основы и потерю жесткости конструкций обвязки, демонтируются, и их ремонт выполняется в условиях мастерской.

**По результатам рассмотрения и анализа проектной документации экспертами установлено следующее:**

Проектная документация соответствует требованиям Задания КГИОП от 13.04.2023 г. № 01-21-710/23-0-1 в части состава и содержания и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Проектная документация содержит комплект графических и текстовых материалов, необходимых для реализации проектных решений.

Принятые проектом решения обоснованы результатами комплексных научных исследований, выполненных в достаточном объеме.

Для достижения целей настоящей экспертизы в рамках рассмотрения проектной документации экспертами был проведен анализ проектных решений на предмет соответствия требований обеспечения сохранности особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А определенного Распоряжением КГИОПа от 12.04.2011 № 10-129 и дополненного Распоряжением КГИОПа от 16.12.2014 № 10-813 о внесении дополнений в распоряжение КГИОП от 12.04.2011 № 10-129, в результате которого установлено следующее:

- Проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны в части **«Объемно-пространственного решения», «Конструктивной системы», «Объемно-планировочного решения»** объекта культурного наследия. Перепланировка квартиры проводится согласно проекту в границах капитальных стен.

- **«Архитектурно-художественное решение фасадов»** – сохраняется. Проектом не предусмотрены решения по ремонту и/или реставрации фасадов здания. Решения проекта по реставрации оконных заполнений на новые приняты проектом с учетом предмета охраны.

- Проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны в части **«Декоративно-художественное оформление интерьеров»**. В помещениях проектируемой квартиры отсутствуют элементы архитектурно-художественной отделки, определенные как предмет охраны.

Таким образом, экспертами сделан вывод о том, что проектные решения учитывают сохранение предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе».

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

### **11.1. Перечень нормативной документации:**

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. №569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
- Федеральный закон от 22.10.2014г. №315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утверждено Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. №569.
- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
- ГОСТ Р 21.1101-2009 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».
- ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».
- Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (утв. Приказом КГИОП от 20.02.2001 г. №15 (извлечение – Приложение №1).

### **11.2. Перечень архивных источников:**

- Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1795 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
- Атлас тринадцати частей Санкт-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849.
- Центральный государственный архив кино-фото-фоно документов (*ЦГАКФФД СПб*).
- ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765.
- Материалы топографической съемки Отдела геолого-геодезической службы Управления автоматизации и информатизации Комитета по Градостроительству и архитектуре (*ОГГС УАИ КГА*).

### **11.3. Перечень использованной литературы:**

- Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX — начала XX вв. Справочник под общ. ред. Б. М. Кирикова. СПб., 1996.
- Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 15 000 городских имен. СПб., 2013.

- *Векслер А., Крашенинникова Т.* Загородный проспект. М., 2010. С. 52-53.
- *Весь Ленинград. Адресная и справочная книга Ленинграда на 1924 год.* Л., 1924.
- *Весь Ленинград. Адресная и справочная книга Ленинграда на 1925 год.* Л., 1925.
- *Весь Ленинград. Адресная и справочная книга Ленинграда на 1934 год.* Л., 1934.
- *Глезеров С.Е.* Исторические районы Санкт-Петербурга от А до Я. СПб., 2013.
- *Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность учетных зданий.* Справочник. СПб., 2001.
- *Семенов С.В., Красникова О.А., Мазур Т.П. Шрадер Т.А.* Санкт-Петербург на картах и планах первой половины XVIII века. СПб., 2004.
- *Табель домов и улиц города С.-Петербурга, с Васильевским островом, Петербургскою и Выборгскою сторонами, Охтою, Лесным, Петергофским, Полуостровским и Шлиссельбургским участками, с показанием частей, полицейских и мировых участков.* СПб., 1888.

## **12. Обоснование выводов экспертизы:**

1. В разделе 1 Проектной документации представлен 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 по адресу улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А, кв. № 11 от 14.04.2023.

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Работы по перепланировки и переустройства помещений квартиры №11:

1. Демонтаж существующих перегородок.
2. Возведение новых перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу и стеклянных перегородок.
3. Приспособление существующих инженерных сетей водопровода и канализации с установкой дополнительных сантехнических приборов.
4. Работы по прокладке трасс водоснабжения и канализации в помещениях квартиры №11.
5. Монтаж электроснабжения и освещения в помещениях квартиры №11.
6. Сохранение и реставрация исторических столярных изделий (оконных и оконно-дверных заполнений). Зачистка загрязненных участков и мест шелушений красочного слоя отделки (внутренние створки и внутренняя часть внешней створки), шпатлевание мест утрат, грунтование с последующей окраской;
7. Замена внутренних дверных заполнений квартиры на деревянные распашные согласно технологической схеме заказчика.
8. Отделка помещений.
9. Несущие конструкции не затрагиваются.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.
- элементы архитектурно-художественного решения фасадов (оконные и оконно-дверные заполнения) реставрируются в соответствии с требованиями Предмета охраны

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А.

2. По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40) согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

3. По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации, экспертами установлено:

- Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
- Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления и учитывает требования задания КГИОП.
- Проектные решения приняты с учетом результатов предварительных работ, выводов и рекомендаций комплексных научных исследований. Объем выполненных в рамках проектирования исследований отвечает требованиям задания КГИОП и достаточен для обоснования решений по перепланировке и ремонту квартиры.
- Экспртируемая проектная документация содержит текстовые и графические материалы в объеме необходимом и достаточном для реализации проектных решений.
- Анализ проектных решений показал, что предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения в рамках экспертируемого проекта не затрагивается или сохраняются без изменений.



- Проектные решения удовлетворяют требованиям по сохранению объектов культурного наследия, установленным ст. 5.1. Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ.

### 13. Выводы экспертизы.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «**Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11**» (шифр: 20/12-2022), разработанная ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г., (в составе в соответствии с п. 6 настоящего Акта) соответствует требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

### 14. Перечень приложений к заключению экспертизы.

**Приложение № 1.** Извлечение из Решения Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327.

**Приложение № 2.** Копии документов, предоставленных заявителем.

**Приложение № 3.** Историческая иконография.

**Приложение № 4.** Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы.

**Приложение № 5.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

**Приложение № 6.** Копии договоров с экспертами.

\_\_\_\_\_  
(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.Ф. Прокофьев (15 августа 2023 г.)

\_\_\_\_\_  
(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

Н.Б. Глинская (15 августа 2023 г.)

\_\_\_\_\_  
(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

В.А. Калинин (15 августа 2023 г.)

**Приложение № 1**

к акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г.

**Извлечение из Решения Малого Совета  
Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов  
от 7 сентября 1993 года № 327**

**Санкт-Петербургский городской Совет народных депутатов  
Малый Совет**

**РЕШЕНИЕ**

**от 7 сентября 1993 года N 327**

**Об объявлении памятниками истории и культуры  
объектов градостроительства и  
архитектуры Санкт-Петербурга**

В соответствии с пунктом 15 статьи 45 Закона Российской Федерации "О краевом, областном, Совете народных депутатов и краевой, областной администрации" малый Совет Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов РЕШИЛ:

1. Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры объекты градостроительства и архитектуры согласно приложению и включить их в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга местного значения.

2. Направить настоящее решение в Министерство культуры Российской Федерации для включения объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга в сводный перечень памятников истории и культуры Российской Федерации.

3. До окончания сроков действия договоров аренды помещений, расположенных в зданиях, объявленных настоящим решением охраняемыми памятниками истории и культуры, сохранить действующий порядок исчисления уровня арендной платы, учета и расходования средств, получаемых от аренды указанных помещений.

4. Контроль за исполнением решения возложить на председателя постоянной комиссии по культуре и культурно-историческому наследию.

Председатель Совета  
А.Н.Беляев

- 11.3. Дом по Малой Конюшенной ул.  
1-я пол. XIX в., автор не установлен.
12. Дом Энгельгардта. Грибоедова кан.наб.,  
Нач. XIX в.; 16  
1829 г., арх.П.П.Жако; Невский пр., 30  
1895 г. - перестройка, арх.Л.Н.Венуа.
13. Дом купца Ш.Э.Иоффе. Загородный пр., 11  
1913 г., арх.А.Л.Лишневский. Рубинштейна ул., 40
14. Садовый дом Лазаревых (с 1910 г. -  
"Палас-театр").  
1799-1802 гг., арх.Е.Т.Соколов;  
1842-1846 гг. - перестройка,  
арх.Л.Вендрамини;  
1892-1896 гг. - капитальный ремонт с  
частичной перепланировкой,  
арх.А.С.Хренов;  
1910 г. - перестройка под "Палас-  
театр", гр.инж.А.А.Максимов, И.Л.  
Балбашевский;  
С 1938 г. - Театр музыкальной комедии.

**Приложение № 2**

к акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г.

**Копии документов, предоставленных заказчиком**

СОГЛАСОВАНО:

\_\_\_\_\_  
(должность)

\_\_\_\_\_  
(подпись) *Анашкин Е.Д.*  
(Ф.И.О.)  
" 14 " апреля 20 23 г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

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

\_\_\_\_\_  
(должность)  
Комитета по государственному контролю,  
использованию и охране памятников  
истории и культуры

(наименование органа охраны)

О.А. Баталова

(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат ССР40302FABAC0911FB7A7219340F8276  
Владелиц Баталова Ольга Александровна  
Действителен с 02.09.2022 по 26.11.2023

## 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

№01-21-710/23-0-1 от 13.04.2023

приспособление для современного использования в части перепланировки и  
переустройства квартиры № 11

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 купца Ш.З. Иоффе»  
(основание: решение Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета от 07.09.1993 № 327)

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)							
191002, Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	улица Рубинштейна	д.	40/11	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): собственность, № ЕГРН 78:31:0001054:2275-78/042/2019-12 от 17.01.2019

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

**Адрес места нахождения:**

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

197348, Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул./пр.	Коломяжский проспект	д.	15	корп./лит.	1/А	офис/кв.	224								
ИНН															
СНИЛС	1	8	4	-	2	9	8	-	7	0	7	1	6		
Ответственный представитель:	Анашкина Кристина Александровна														
	(фамилия, имя, отчество (при наличии))														
Контактный телефон:	+7(921) 943 12 17														
Адрес электронной почты:	kocherecords@gmail.com; spb.soglasovanie@gmail.com														

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

Дата	10.03.2020
Номер	07-19-93/20
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

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

План границ территории объекта культурного наследия «Дом купца Ш.З. Иоффе» утвержден КГИОП 31.08.2005

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом купца Ш.З. Иоффе» утвержден распоряжением КГИОП от 12.04.2011 № 10-129 с изменениями от 16.12.2014 № 10-813

**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 12 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 12 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.

<b>Раздел 1. Предварительные работы:</b>	
<p>Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	
<b>Раздел 2. Комплексные научные исследования:</b>	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.</p> <p>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.</p> <p>Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований.</p> <p>Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при</p>	<p>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>



выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
<b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:</b>	
<b>1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)</b>	<b>2. Проект</b>
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры № 11 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.
<b>Раздел 4. Рабочая проектная документация:</b>	
<b>1. Этап до начала производства работ</b>	<b>2. Этап в процессе производства работ</b>
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
<b>Раздел 5. Отчетная документация:</b>	
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»).	
<b>9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:</b>	
<p>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».</p> <p>Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.</p> <p>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).</p>	

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 России».

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Специалист 1-й категории  
отдела Центрального района  
Управления по охране и  
использованию объектов  
культурного наследия КГИОП**

**Петрушевская Елена  
Валентиновна**

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)



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

окуд

12.04.2011№ 10-129

Об утверждении перечня предметов охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом купца Ш. З. Иоффа»

1. Утвердить перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш. З. Иоффа», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 40/11, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Начальнику финансово-экономического отдела КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.



Заместитель председателя КГИОП

А. А. Разумов









Приложение к распоряжению КГИОП  
от 18.04.2011 № 10-129






Перечень  
предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом купца Ш. З. Иоффа»  
Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, дом 40/11, литера А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты треугольного в плане пятиэтажного на подвале и с мансардой здания с овальным двором, включая композиционные акценты лицевых фасадов:</p> <p>выделенная угловая часть здания;</p> <p>исторические высотные отметки и габариты двухъярусной башни с полусферическим куполом;</p> <p>эркеры (по две пары по каждому фасаду) – трехгранные в плане, в высоту 3-4-го этажей, образующие балкон 5 этажа;</p> <p>ступенчатые аттики мансардных помещений (по паре по каждому фасаду);</p> <p>дворовых фасадов:</p> <p>полусферический и трехгранный лестничные ризалиты, два трехгранных эркера на высоту 3-го и 4-го этажа;</p> <p>историческое местоположение и габариты воротного проезда (по фасаду по ул. Рубинштейна);</p> <p>исторические высотные отметки, конфигурация, габариты крыши.</p>	
2	Конструктивная система здания:	<p>исторические конструкции:</p> <p>наружные и внутренние кирпичные капитальные стены;</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;</p> <p>окрытие оцинкованным железом купола башни, аттиков и карнизов;</p>	






2

		<p>парадная лестница: известняковая овальная винтовая на косоурах с металлическими креплениями, кованым ограждением растительного орнамента и деревянными поручнями;</p> <p>местоположение одномаршевой средистенной лестницы вестибюля, парапет;</p>	     
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевых фасадов – в приемах эклектики с элементами неоклассицизма;	

3






		<p>материал фасадной поверхности – гранитный цоколь; терразитовая штукатурка;</p> <p>фасад по ул. Рубинштейна: раскреповка фасада на четыре части, в том числе – два ризалита с 1-го по 5-ый этаж, фланкированных пилястрами и эркерами и увенчанных ступенчатым аттиком мансарды с треугольным фронтоном; горизонтальное деление на торговую (с витринными окнами 1-го и 2-го этажа) и жилую части; по центральной оси северного ризалита – воротный проезд;</p> <p>историческая конфигурация и габариты оконных и дверных проемов: прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей; проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа; прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей; узкие прямоугольные проемы фланкирующих окон с 3-го по 5-й этаж; полуциркульные мансардные окна аттикового объема;</p> <p>исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов: деревянные, двойные;</p> <p>исторический металлодекор: двустворчатое воротное заполнение с растительным рисунком (художественная ковка);</p>	    
--	--	--	--

4






		<p>историческая форма и материал водостоков (по всем лицевым фасадам);</p> <p>архитектурно-художественное решение фасада: выносной профилированный раскрепованный межэтажный карниз (между 2-м и 3-м этажами) с мутулами и кессонами;</p> <p>ионические пилястры с отрезками антаблемента;</p> <p>оформление оконных проемов: 3-го этажа – гладкие пилястры, клинчатые перемычки, кариатиды с растительными гирляндами, пояс дентикул;</p>	    
--	--	--	--







5







		<p>4-го этажа – гладкие филенчатые лопатки, треугольные сандрики на кронштейнах, раковины, подоконные выступы;</p> <p>декоративные балюстрадные ограждения и пилястры эркера;</p> <p>5-го этажа – подоконные выступы с полусферами;</p> <p>балконы – панно с драпировкой и кадуцеем, профилированный карниз, полусферы; гирлянды – в обрамлении проема;</p> <p>выносной профилированный раскрепованный венчающий карниз на модульонах и стилизованных кронштейнах, с провисающими гирляндами и поясом дентикул;</p>	    
--	--	---	--

6

		<p>аттик мансарды: филенчатые лопатки, сферы, треугольные фронтоны с барельефными женскими фигурами (по две сидящих и одной стоящей), вазонами, гирляндами, поясом дентикул;</p> <p>тумбы балюстрады крыши (6 шт.);</p> <p>фасад по Загородному пр.: раскреповка фасада на три части, в том числе – два симметричных ризалита, фланкированных с 1-го по 5-ый этаж пилястрами и эркерами и увенчанных ступенчатым аттиком мансарды с треугольным фронтоном; горизонтальное деление на торговую (с витринными окнами 1-го и 2-го этажа) и жилую части; по центральной оси фасада между ризалитами – дверной портал;</p> <p>историческая конфигурация и габариты оконных и дверного проемов: прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей; проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа; прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей; узкие прямоугольные проемы фланкирующих окон с 3-го по 5-й этаж; полуциркульные мансардные окна аттикового объема; прямоугольный дверной проем с полуциркульным завершением с застекленной деревянной фрамугой;</p> <p>исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов: деревянные, двойные;</p>	    
--	--	--	--

7

		<p>архитектурно-художественное решение фасада:  портал с рустовкой, треугольным фронтоном, архивольтом, пилястрами и стилизованным замковым камнем;</p> <p>лепной декор оконных проемов, балконов, карнизов и аттика аналогичен декору по ул. Рубинштейна;</p> <p>балюстрада крыши (сохранились фрагментарно);</p> <p>угловая часть фасада, выделенная конусным объемом с башней:</p> <p>историческая конфигурация и габариты оконных и дверного проемов:  прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей;  проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа;  прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей;  прямоугольный дверной проем;</p> <p>исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов – деревянные, двойные;</p>	   
--	--	--	--

		<p>архитектурно-художественное решение:</p> <p>кронштейны межэтажного карниза с листьями аканта;</p> <p>ионические полуколонны с отрезками антаблемента;</p> <p>лепной декор оконных проемов и карнизов, аналогичен декору фасадов по ул. Рубинштейна и Загородному пр.;</p> <p>бриллиантовый руст – по 6 шт. с каждой стороны, на уровне с 3-го по 5-ый этаж;</p> <p>башня: межъярусный профилированный карниз со стилизованными модульонами; нижний ярус – окна-люкарны, филенчатые пилястры, рельефные вазы и гирлянды; верхний ярус – окна с полуциркульным завершением, декоративная балюстрада, тосканские колонны с отрезками антаблемента; профилированный раскрепованный выносной карниз, аттиковый ярус с выступами, полусферический купол;</p> <p>дворовые фасады: известняковый цоколь, гладкая штукатурка;</p> <p>историческая конфигурация и габариты рисунок и материал заполнения (дерево) оконных проемов прямоугольной формы, с полуциркульным завершением – на лестничных ризалитах;</p>	     
--	--	---	--



			 
5	<p>Декоративно-художественная отделка помещений:</p>	<p>историческая декоративно-художественная отделка вестибюля:</p> <p>застекленная фрамуга и наличник деревянного тамбура;</p> <p>метлахская плитка в тамбуре, уложенная в шахматном порядке;</p> <p>вестибюль главной лестницы: штукатурный лепной декор потолков: кессоны, карниз, растительный орнамент;</p>	   

10

филенки, пилястры и полуколонны с  
цоколем;



профилированные тяги;



полуциркулярная ниша;



лестничные площадки:  
профилированные тяги потолка;



11

филенчатое обрамление, подоконники,  
деревянные фрамуги и витражные  
заполнения оконных проемов.





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

окуд

16 АЕК 2014

№ 10-813

**О внесении изменений в распоряжение КГИОП  
от 12.04. 2011 № 10-129**

1. Внести в распоряжение КГИОП от 12.04. 2011 № 10-129 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффа» (далее – Распоряжение) следующие изменения:

1.1. Заменить в Распоряжении и в приложении к Распоряжению слова: «ул. Рубинштейна, дом 40/11, литера А» на слова: «ул. Рубинштейна, дом 40/11, литера А, (Загородный пр., 11, Рубинштейна ул., 40)»;

1.2. Заменить в Распоряжении и в приложении к Распоряжению слово «Иоффа» на слово «Иоффе».

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

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

Заместитель председателя КГИОП –  
начальник управления государственного учета  
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова





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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

10 МАР 2020

№ 04-19-93/20

**Об утверждении охранного обязательства  
собственника или иного законного владельца  
объекта культурного наследия регионального  
значения «Дом купца Ш.З. Иоффе»,  
включенного в единый государственный  
реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов  
Российской Федерации**

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

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение двенадцати рабочих дней со дня передачи копий согласно пункту 2 распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

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

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

Г.Р. Аганова

Приложение  
к распоряжению КГИОП  
от 10 МАР 2020 № 07-19-93/20

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

"Дом купца Ш.З. Иоффе"  
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его  
принятии на государственную охрану)

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

7	8	1	7	1	1	2	9	9	5	3	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый  
государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от  
25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)  
народов Российской Федерации")

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

имеется  отсутствует   
(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью  
охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство  
вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

- 2 -

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

федерального  регионального  муниципального  значения  
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник  ансамбль   
(нужное отметить знаком "V")

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

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

(Субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

улица  д.  корп./стр.  помещение/квартира

иные сведения:

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается:  изображений,  
(указать количество)

согласно приложению № к настоящему охранному обязательству.



10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

--

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

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

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

<p>Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.</p>
---

<p>Сведения о местонахождении объекта:</p>
--

- г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11 (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 11.02.2019 № 99/2019/244269995);

- г. Санкт-Петербург, Загородный пр., 11, Рубинштейна ул. 40 (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 18.12.2017 № 136696-р);

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия  
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

- 4 -

народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)
---

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охрannое обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

КГИОП
-------

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охрannое обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

### Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия (заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в



единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

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

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

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

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП
-------

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

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

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

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

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах

территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КГИОП
-------

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

- 1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;
- 2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;
- 3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан  
Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства  
к объекту культурного наследия, включенному в реестр  
(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.



В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства в помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы  
на объектах культурного наследия, их территориях  
(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.



Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном законом порядке выполнить демонтаж несогласованного дополнительного оборудования с фасадов объекта культурного наследия (в том числе наружные блоки вентиляции, наружные блоки системы кондиционирования, наружные камеры видеонаблюдения, наружную электропроводку, защитные металлические роллеты, столешницы, цветочницы, настенные вывески) и светового фонаря по улице Рубинштейна	В течение 6 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	В установленном законом порядке КГИОП выполнить работы по ремонту отделки стен в уровне 1 этажа и цоколя лицевых фасадов, отмостки в границах помещения 1-Н и крылец объекта культурного наследия	В течение 18 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
3	В установленном законом порядке КГИОП выполнить работы по реставрации оконных и дверных заполнений (в том числе восстановление исторических оконных	В течение 18 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

и дверных заполнений) объекта культурного наследия		
--	--	--

2) Ранее установленные на объекте культурного наследия информационные надписи и обозначения сохраняются до согласования и установки новых информационных надписей, разработанных в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2019 № 1178.

Информационные надписи подлежат установке в обязательном порядке в случае, если ранее установленные на объекте культурного наследия охранные доски (иные надписи, информирующие, что данный объект является объектом культурного наследия и подлежит государственной охране) подверглись разрушению или уничтожению.

3) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

4) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

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

6) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

7) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

8) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).

9) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

10) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия, в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.



11) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.

12) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе, следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;
2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Объем и содержание мер, обеспечивающих доступность для инвалидов объектов культурного наследия, определяется собственником (пользователем) объекта культурного наследия с учетом установленного порядка.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде нормы установленного порядка применяются с учетом требований по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Законом 73-ФЗ.

В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

#### Приложение:

1. Паспорт объекта культурного наследия регионального значения "Дом купца Ш.З. Иоффе" от 02.10.2019
2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом купца Ш.З. Иоффе", утвержденный КГИОП от 31.08.2005
3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом купца Ш.З. Иоффе", утвержденный распоряжением КГИОП от 16.12.2014 № 10-813, с изменениями внесенными распоряжением от 16.12.2014 № 10-813
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения

- 11 -

"Дом купца Ш.З. Иоффе" на момент утверждения охранного обязательства

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

Экземпляр № 1

781711299530005

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

### ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



12.11.2017  
Дата съемки (число, месяц, год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом купца Ш.З. Иоффе

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

1913 г.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

## 4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- решение малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов "Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга" № 327 от 07.09.1993 г.

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

Санкт-Петербург, Загородный пр., 11, Рубинштейна ул., 40

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

- план границ территории от 31.08.2005 г.



## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты треугольного в плане пятиэтажного на подвале и с мансардой здания с овальным двором, включая композиционные акценты лицевых фасадов: выделенная угловая часть здания; исторические высотные отметки и габариты двухъярусной башни с полусферическим куполом: эркеры (по две пары по каждому фасаду) — трехгранные в плане, в высоту 3-4-го этажей, образующие балкон 5 этажа; ступенчатые аттики мансардных помещений (по паре по каждому фасаду); дворовых фасадов: полусферический и трехгранный лестничные ризалиты, два трехгранных эркера на высоту 3-го и 4-го этажа; историческое местоположение и габариты воротного проезда (по фасаду по ул. Рубинштейна); исторические высотные отметки, конфигурация, габариты крыши.

Конструктивная система здания: исторические конструкции: наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий: открытые оцинкованным железом купола башни, аттиков и карнизов; парадная лестница: известняковая овальная винтовая на косоурах с металлическими креплениями, кованным ограждением растительного орнамента и деревянными поручнями; местоположение одномаршевой средистенной лестницы вестибюля, парапет.

Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевых фасадов - в приемах эклектики с элементами неоклассицизма; материал фасадной поверхности - гранитный цоколь; терразитовая штукатурка; фасад по ул. Рубинштейна: раскреповка фасада на четыре части, в том числе - два ризалита с 1-го по 5-ый этаж, фланкированных пилястрами и эркерами и увенчанных ступенчатым аттиком мансарды с треугольным фронтоном; горизонтальное деление на торговую (с витринными окнами 1-го и 2-го этажа) и жилую части; по центральной оси северного ризалита - воротный проезд; историческая конфигурация и габариты оконных и дверных проемов: прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей: проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа; прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей: узкие прямоугольные проемы фланкирующих окон с 3-го по 5-й этаж; полуциркульные мансардные окна аттикового объема; исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов: деревянные, двойные; исторический металлодекор: двустворчатое воротное заполнение с растительным рисунком (художественная ковка): историческая форма и материал водостоков (по всем лицевым фасадам); архитектурно-художественное решение фасада: выносной профилированный раскрепованный межэтажный карниз (между 2-м и 3-м этажами) с мутулами и кессонами: ионические пилястры с отрезками антаблемента; оформление оконных проемов: 3-го этажа - гладкие пилястры, клинчатые перемычки, кариатиды с растительными гирляндами, пояс дентикул; 4-го этажа - гладкие филенчатые лопатки, треугольные сандрики на кронштейнах, раковины, подоконные выступы; декоративные балюстрадные ограждения и пилястры эркера; 5-го этажа - подоконные выступы с полусферами; балконы - панно с драпировкой и кадучеем. профилированный карниз, полусферы; гирлянды — в обрамлении проема; выносной профилированный раскрепованный венчающий карниз на модульонах и стилизованных кронштейнах, с провисающими гирляндами и поясом дентикул; аттик мансарды: филенчатые лопатки, сферы, треугольные фронтоны с барельефными женскими фигурами (по две сидящих и одной стоящей), вазонами, гирляндами, поясом дентикул; тумбы балюстрады крыши (6 шт.); фасад по Загородному}' пр.: раскреповка фасада на три части, в том числе - два симметричных ризалита, фланкированных с 1-го по 5-ый этаж пилястрами и эркерами и увенчанных ступенчатым аттиком мансарды с треугольным фронтоном; горизонтальное деление на торговую (с витринными окнами 1-го и 2-го этажа) и жилую части; по центральной оси фасада между ризалитами - дверной портал; историческая конфигурация и габариты оконных и дверного проемов: прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей: проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа; прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей; узкие прямоугольные проемы фланкирующих окон с 3-го по 5-й этаж; полуциркульные мансардные окна аттикового объема; прямоугольный дверной проем с полуциркульным завершением с застекленной деревянной фрамугой; исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов: деревянные, двойные; архитектурно-художественное решение фасада: портал с рустовкой, треугольным фронтоном, архивольтом, пилястрами и стилизованным замковым камнем: лепной декор оконных проемов, балконов, карнизов и аттика аналогичен декору по ул. Рубинштейна; балюстрада крыши (сохранились фрагментарно): угловая часть фасада, выделенная конусным объемом с башней: историческая конфигурация и габариты оконных и дверного проемов: прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей: проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа; прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей; прямоугольный дверной проем; исторический рисунок и материал



заполнения оконных проемов -деревянные, двойные; архитектурно-художественное решение: кронштейны межэтажного карниза с листьями аканта: ионические полуколонны с отрезками антаблемента: лепной декор оконных проемов и карнизов, аналогичен декору фасадов по ул. Рубинштейна и Загородному пр.; бриллиантовый руст - по 6 шт. с каждой стороны, на уровне с 3-го по 5-ый этаж; башня: межъярусный профилированный карниз со стилизованными модульонами; нижний ярус - окна-люкарны. Филенчатые пилястры, рельефные вазы и гирлянды; верхний ярус - окна с полуциркульным завершением, декоративная балюстрада, тосканские колонны с отрезками антаблемента; профилированный раскрепованный выносной карниз, аттиковый ярус с выступами, полусферический купон; дворовые фасады: известняковый поколь, гладкая штукатурка; историческая конфигурация и габариты рисунок и материал заполнения (дерево) оконных проемов прямоугольной формы, с полуциркульным завершением - на лестничных ризалитах; Декоративно-художественная отделка помещения: историческая декоративно-художественная отделка вестибюля: застекленная фрамуга и наличник деревянного тамбура; метлахская плитка в тамбуре. уложенная в шахматном порядке; вестибюль главной лестницы: штукатурный лепной декор потолков: кессоны, карниз, растительный орнамент: филенки, пилястры и полуколонны с цоколем; профилированные тяги; полуциркульная ниша; лестничные площадки: профилированные тяги потолка; филенчатое обрамление, подоконники, деревянные фрамуги и витражные заполнения оконных проемов.

- распоряжение КГИОП № 10-129 от 12.04.2011 г.
- Распоряжение КГИОП "О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 12.04.2011 № 10-129" № 10-813 от 16.12.2014 г.

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

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

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Временно исполняющий обязанности заместителя председателя КГИОП – начальника Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия		Воронин В.В.
должность	подпись	инициалы, фамилия



02 . 10 . 2019

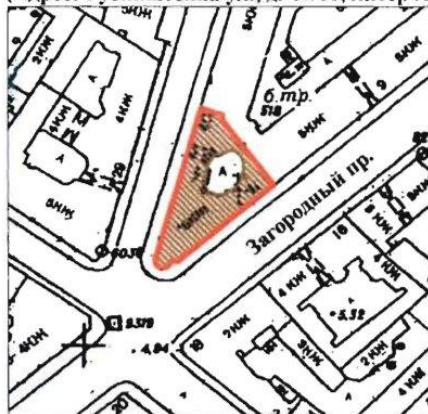
Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)



**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
"Дом купца Иоффа Ш.З."**



г. Санкт-Петербург, Загородный пр., 11;  
Рубинштейна ул., 40

(Адрес: Рубинштейна ул., д. 40/11, литер А)





Масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**







-  Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
-  Объект культурного наследия регионального значения

Приложение № 3  
к охранному обязательству






Перечень  
предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом купца Ш. З. Иоффа»  
Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, дом 40/11, литера А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты треугольного в плане пятиэтажного на подвале и с мансардой здания с овальным двором, включая композиционные акценты лицевых фасадов:</p> <p>выделенная угловая часть здания;</p> <p>исторические высотные отметки и габариты двухъярусной башни с полусферическим куполом;</p> <p>эркеры (по две пары по каждому фасаду) – трехгранные в плане, в высоту 3-4-го этажей, образующие балкон 5 этажа;</p> <p>ступенчатые аттики мансардных помещений (по паре по каждому фасаду);</p> <p>дворовых фасадов:</p> <p>полусферический и трехгранный лестничные ризалиты, два трехгранных эркера на высоту 3-го и 4-го этажа;</p> <p>историческое местоположение и габариты воротного проезда (по фасаду по ул. Рубинштейна);</p> <p>исторические высотные отметки, конфигурация, габариты крыши.</p>	
2	Конструктивная система здания:	<p>исторические конструкции:</p> <p>наружные и внутренние кирпичные капитальные стены;</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;</p> <p>окрытие оцинкованным железом купола башни, аттиков и карнизов;</p>	






2

		<p>парадная лестница: известняковая овальная винтовая на косоурах с металлическими креплениями, кованым ограждением растительного орнамента и деревянными поручнями;</p> <p>местоположение одномаршевой средистенной лестницы вестибюля, парапет;</p>	     
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевых фасадов – в приемах эклектики с элементами неоклассицизма;	

3






		<p>материал фасадной поверхности – гранитный цоколь; терразитовая штукатурка;</p> <p>фасад по ул. Рубинштейна: раскреповка фасада на четыре части, в том числе – два ризалита с 1-го по 5-ый этаж, фланкированных пилястрами и эркерами и увенчанных ступенчатым аттиком мансарды с треугольным фронтоном; горизонтальное деление на торговую (с витринными окнами 1-го и 2-го этажа) и жилую части; по центральной оси северного ризалита – воротный проезд;</p> <p>историческая конфигурация и габариты оконных и дверных проемов: прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей; проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа; прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей; узкие прямоугольные проемы фланкирующих окон с 3-го по 5-й этаж; полуциркульные мансардные окна аттикового объема;</p> <p>исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов: деревянные, двойные;</p> <p>исторический металлодекор: двустворчатое воротное заполнение с растительным рисунком (художественная ковка);</p>	    
--	--	--	--

4






		<p>историческая форма и материал водостоков (по всем лицевым фасадам);</p> <p>архитектурно-художественное решение фасада: выносной профилированный раскрепованный межэтажный карниз (между 2-м и 3-м этажами) с мутулами и кессонами;</p> <p>ионические пилястры с отрезками антаблемента;</p> <p>оформление оконных проемов: 3-го этажа – гладкие пилястры, клинчатые перемычки, кариатиды с растительными гирляндами, пояс дентикул;</p>	    
--	--	--	--







5

		<p>4-го этажа – гладкие филенчатые лопатки, треугольные сандрики на кронштейнах, раковины, подоконные выступы;</p> <p>декоративные балюстрадные ограждения и пилястры эркера;</p> <p>5-го этажа – подоконные выступы с полусферами;</p> <p>балконы – панно с драпировкой и кадуцеем, профилированный карниз, полусферы; гирлянды – в обрамлении проема;</p> <p>выносной профилированный раскрепованный венчающий карниз на модульонах и стилизованных кронштейнах, с провисающими гирляндами и поясом дентикул;</p>	    
--	--	---	--

6







	<p>аттик мансарды: филенчатые лопатки, сферы, треугольные фронтоны с барельефными женскими фигурами (по две сидящих и одной стоящей), вазонами, гирляндами, поясом дентикул;</p> <p>тумбы балюстрады крыши (6 шт.);</p> <p>фасад по Загородному пр.:  раскреповка фасада на три части, в том числе – два симметричных ризалита, фланкированных с 1-го по 5-ый этаж пилястрами и эркерами и увенчанных ступенчатым аттиком мансарды с треугольным фронтоном;  горизонтальное деление на торговую (с витринными окнами 1-го и 2-го этажа) и жилую части;  по центральной оси фасада между ризалитами – дверной портал;</p> <p>историческая конфигурация и габариты оконных и дверного проемов:  прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей;  проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа;  прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей;  узкие прямоугольные проемы фланкирующих окон с 3-го по 5-й этаж;  полуциркульные мансардные окна аттикового объема;  прямоугольный дверной проем с полуциркульным завершением с застекленной деревянной фрамугой;</p> <p>исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов: деревянные, двойные;</p>	    
--	---	--

7

		<p>архитектурно-художественное решение фасада: портал с рустовкой, треугольным фронтоном, архивольтом, пилястрами и стилизованным замковым камнем;</p> <p>лепной декор оконных проемов, балконов, карнизов и аттика аналогичен декору по ул. Рубинштейна;</p> <p>балюстрада крыши (сохранились фрагментарно);</p> <p>угловая часть фасада, выделенная конусным объемом с башней:</p> <p>историческая конфигурация и габариты оконных и дверного проемов: прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей; проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа; прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей; прямоугольный дверной проем;</p> <p>исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов – деревянные, двойные;</p>	   
--	--	---	--









8

		<p>архитектурно-художественное решение:</p> <p>кронштейны межэтажного карниза с листьями аканта;</p> <p>ионические полуколонны с отрезками антаблемента;</p> <p>лепной декор оконных проемов и карнизов, аналогичен декору фасадов по ул. Рубинштейна и Загородному пр.;</p> <p>бриллиантовый руст – по 6 шт. с каждой стороны, на уровне с 3-го по 5-ый этаж;</p> <p>башня:  межъярусный профилированный карниз со стилизованными модульонами;  нижний ярус – окна-люкарны, филеи, рельефные вазы и гирлянды;  верхний ярус – окна с полуциркульным завершением, декоративная балюстрада, тосканские колонны с отрезками антаблемента;  профилированный раскрепованный выносной карниз, аттиковый ярус с выступами, полусферический купол;</p> <p>дворовые фасады:  известняковый цоколь, гладкая штукатурка;</p> <p>историческая конфигурация и габариты рисунок и материал заполнения (дерево) оконных проемов прямоугольной формы, с полуциркульным завершением – на лестничных ризалитах;</p>	     
--	--	--	--

9

			
5	<p>Декоративно-художественная отделка помещений:</p>	<p>историческая декоративно-художественная отделка вестибюля:</p> <p>застекленная фрамуга и наличник деревянного тамбура;</p> <p>метлахская плитка в тамбуре, уложенная в шахматном порядке;</p> <p>вестибюль главной лестницы:</p> <p>штукатурный лепной декор потолков: кессоны, карниз, растительный орнамент;</p>	

10

		<p>филенки, пилястры и полуколонны с цоколем;</p> <p>профилированные тяги;</p> <p>полуциркулярная ниша;</p> <p>лестничные площадки: профилированные тяги потолка;</p>	     
--	--	---	--

II

		<p>филенчатое обрамление, подоконники, деревянные фрамуги и витражные заполнения оконных проемов.</p>	
--	--	---	---



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

окуд

16 ДЕК 2014№ 10-813

**О внесении изменений в распоряжение КГИОП  
от 12.04. 2011 № 10-129**

1. Внести в распоряжение КГИОП от 12.04. 2011 № 10-129 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффа» (далее – Распоряжение) следующие изменения:

1.1. Заменить в Распоряжении и в приложении к Распоряжению слова: «ул. Рубинштейна, дом 40/11, литера А» на слова: «ул. Рубинштейна, дом 40/11, литера А, (Загородный пр., 11, Рубинштейна ул., 40)»;

1.2. Заменить в Распоряжении и в приложении к Распоряжению слово «Иоффа» на слово «Иоффе».

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

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

Заместитель председателя КГИОП –  
начальник управления государственного учета  
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова



Приложение № 4  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11 (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 18.12.2017 № 136696-р: Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 11, Рубинштейна ул. 40) на момент утверждения охранного обязательства



1. Общий вид.

2



2. Фасад по Загородному проспекту.



3. Фасад по улице Рубинштейна.





4. Информационная табличка.

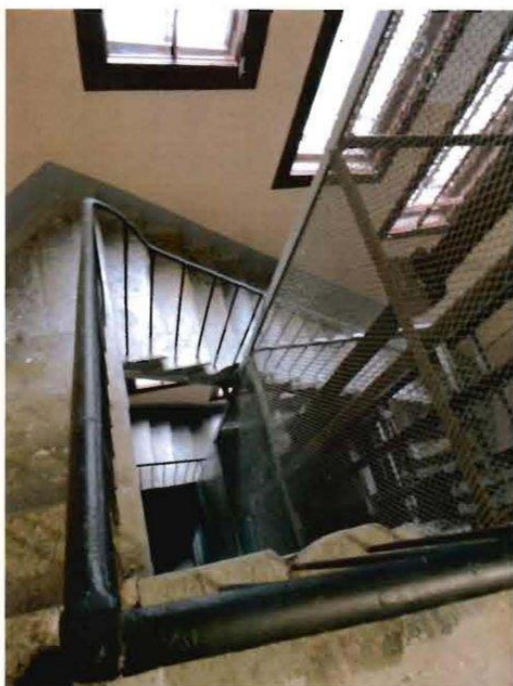


5. Дворовой фасад.

4



6. Дворовой фасад.



7. Лестница 1ЛК

5



8. Лестница 2ЛК



9. Лестница 2ЛК





10. Вестибюль 2ЛК



11. Лестница башни.

7



12. Лестница пом. 14-Н



13. Лестница пом. 16-Н

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

Экземпляр № 1

781711299530005

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

ПАСПОРТ  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



12.11.2017

Дата съемки (число, месяц, год)



Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Иоффа Ш.З. Иоффе

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

1913 г.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- решение малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов "Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга" № 327 от 07.09.1993 г.

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

Санкт-Петербург, Загородный пр., 11, Рубинштейна ул., 40

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

- план границ территории от 31.08.2005 г.



### Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты треугольного в плане пятиэтажного на подвале и с мансардой здания с овальным двором, включая композиционные акценты лицевых фасадов: выделенная угловая часть здания; исторические высотные отметки и габариты двухъярусной башни с полусферическим куполом: эркеры (по две пары по каждому фасаду) — трехгранные в плане, в высоту 3-4-го этажей, образующие балкон 5 этажа; ступенчатые аттики мансардных помещений (по паре по каждому фасаду); дворовых фасадов: полусферический и трехгранный лестничные ризалиты, два трехгранных эркера на высоту 3-го и 4-го этажа; историческое местоположение и габариты воротного проезда (по фасаду по ул. Рубинштейна); исторические высотные отметки, конфигурация, габариты крыши.

Конструктивная система здания: исторические конструкции: наружные и внутренние кирпичные капитальные стены: исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий: открытые оцинкованным железом купола башни, аттиков и карнизов; парадная лестница: известняковая овальная винтовая на косоурах с металлическими креплениями, кованым ограждением растительного орнамента и деревянными поручнями; местоположение одномаршевой средистенной лестницы вестибюля, парапет.

Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевых фасадов - в приемах эклектики с элементами неоклассицизма; материал фасадной поверхности - гранитный цоколь; терразитовая штукатурка; фасад по ул. Рубинштейна: раскреповка фасада на четыре части, в том числе - два ризалита с 1-го по 5-ый этаж, фланкированных пилястрами и эркерами и увенчанных ступенчатым аттиком мансарды с треугольным фронтоном; горизонтальное деление на торговую (с витринными окнами 1-го и 2-го этажа) и жилую части; по центральной оси северного ризалита - воротный проезд; историческая конфигурация и габариты оконных и дверных проемов: прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей: проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа; прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей: узкие прямоугольные проемы фланкирующих окон с 3-го по 5-й этаж; полуциркульные мансардные окна аттикового объема; исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов: деревянные, двойные; исторический металлодекор: двусторчатое воротное заполнение с растительным рисунком (художественная ковка): историческая форма и материал водостоков (по всем лицевым фасадам); архитектурно-художественное решение фасада: выносной профилированный раскрепованный межэтажный карниз (между 2-м и 3-м этажами) с мутулами и кессонами: ионические пилястры с отрезками антаблемента; оформление оконных проемов: 3-го этажа - гладкие пилястры, клинчатые перемычки, кариатиды с растительными гирляндами, пояс дентикул; 4-го этажа - гладкие филенчатые лопатки, треугольные сандрики на кронштейнах, раковины, подоконные выступы; декоративные балюстрадные ограждения и пилястры эркера; 5-го этажа - подоконные выступы с полусферами; балконы - панно с драпировкой и кадусеом. профилированный карниз, полусферы; гирлянды — в обрамлении проема; выносной профилированный раскрепованный венчающий карниз на модульонах и стилизованных кронштейнах, с провисающими гирляндами и поясом дентикул; аттик мансарды: филенчатые лопатки, сферы, треугольные фронтоны с барельефными женскими фигурами (по две сидящих и одной стоящей), вазонами, гирляндами, поясом дентикул; тумбы балюстрады крыши (6 шт.); фасад по Загородному пр.: раскреповка фасада на три части, в том числе - два симметричных ризалита, фланкированных с 1-го по 5-ый этаж пилястрами и эркерами и увенчанных ступенчатым аттиком мансарды с треугольным фронтоном; горизонтальное деление на торговую (с витринными окнами 1-го и 2-го этажа) и жилую части; по центральной оси фасада между ризалитами - дверной портал; историческая конфигурация и габариты оконных и дверного проемов: прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей: проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа; прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей; узкие прямоугольные проемы фланкирующих окон с 3-го по 5-й этаж; полуциркульные мансардные окна аттикового объема; прямоугольный дверной проем с полуциркульным завершением с застекленной деревянной фрамугой; исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов: деревянные, двойные; архитектурно-художественное решение фасада: портал с рустовкой, треугольным фронтоном, архивольтом, пилястрами и стилизованным замковым камнем: лепной декор оконных проемов, балконов, карнизов и аттика аналогичен декору по ул. Рубинштейна; балюстрада крыши (сохранились фрагментарно): угловая часть фасада, выделенная конусным объемом с башней: историческая конфигурация и габариты оконных и дверного проемов: прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей: проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа; прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей; прямоугольный дверной проем; исторический рисунок и материал



ния оконных проемов -деревянные, двойные; архитектурно-художественное решение: карнизы межэтажного карниза с листьями аканта; ионические полуколонны с отрезками антаблемента; лепной декор оконных проемов и карнизов, аналогичен декору фасадов по ул. Шинштейна и Загородному пр.; бриллиантовый руст - по 6 шт. с каждой стороны, на уровне с 1-го по 5-ый этаж; башня: межъярусный профилированный карниз со стилизованными модульонами; нижний ярус - окна-люкарны. Филенчатые пилястры, рельефные вазы и гирлянды; верхний ярус - окна с полуциркульным завершением, декоративная балюстрада, тосканские колонны с отрезками антаблемента; профилированный раскрепованный выносной карниз, аттиковый ярус с выступами, полусферический купон; дворовые фасады: известняковый поколь, гладкая штукатурка; историческая конфигурация и габариты рисунок и материал заполнения (дерево) оконных проемов прямоугольной формы, с полуциркульным завершением - на лестничных ризалитах; Декоративно-художественная отделка помещения: историческая декоративно-художественная отделка вестибюля: застекленная фрамуга и наличник деревянного тамбура; метлахская плитка в тамбуре. уложенная в шахматном порядке; вестибюль главной лестницы: штукатурный лепной декор потолков: кессоны, карниз, растительный орнамент: филенки, пилястры и полуколонны с цоколем; профилированные тяги; полуциркульная ниша; лестничные площадки: профилированные тяги потолка; филенчатое обрамление, подоконники, деревянные фрамуги и витражные заполнения оконных проемов.

- распоряжение КГИОП № 10-129 от 12.04.2011 г.
- Распоряжение КГИОП "О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 12.04.2011 № 10-129" № 10-813 от 16.12.2014 г.

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

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

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия



11 . 05 . 2023

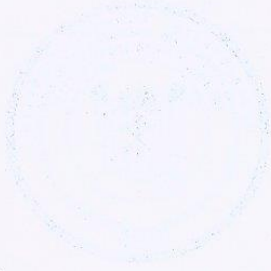
Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито  
и скреплено печатью

~~2 (четыре)~~ листа(ов)



*Р. Брыков* → *Р. Брыков С.С.*



*Р. Брыков С.С.*

*Р. Брыков* → *Р. Брыков С.С.*

ЦТ-Р-0032

УТВЕРЖДАЮ:

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



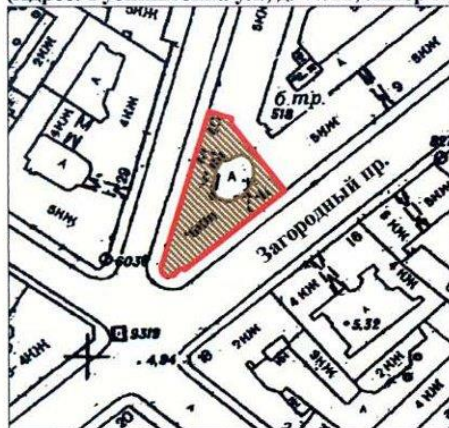
*Кириков* Б.М. Кириков  
М.П.

"31" августа 2005

**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
"Дом купца Иоффа Ш.З."**

г. Санкт-Петербург, Загородный пр., 11;  
Рубинштейна ул., 40

(Адрес: Рубинштейна ул., д. 40/11, литер А)



Масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
- Объект культурного наследия регионального значения

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КГИОП ОГРН 1037843025527
Копия верна
Исполнитель: _____ / _____ /





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

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023  
 Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45  
 E-mail: kgiop@gov.spb.ru  
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

Анашкину Е. Д.

[spb.soglasovanie@gmail.com](mailto:spb.soglasovanie@gmail.com)

№01-46-633/23-0-1 от 27.03.2023

На № 1052443 от 14.03.2023

Рег. № 01-46-633/23-0-0от 14.03.2023

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в квартире 11 здания по адресу: Санкт-Петербург улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров, КГИОП сообщает следующее.

Здание по вышеуказанному адресу является объектом культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в соответствии с решением Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета № 327 от 07.09.1993г.

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире 11 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

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

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

**Начальник отдела  
 государственного реестра  
 объектов культурного наследия**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 7684F3F7C8DA5C3640F7B5245D30131C  
 Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**  
 Действителен с 18.08.2022 по 11.11.2023

**Д.С. Брыков**

Исполнитель: Замятина Т.В. 710-47-42

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



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.08.2023, поступившего на рассмотрение 09.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181443623	
Кадастровый номер:	78:31:0001054:2275
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001054
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 78-78-01/0369/2008-155
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 40/11, литера. А, кв. 11
Площадь, м2:	99,6
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	9935398,22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001054:2012
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скитские Юлия Андреевна

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владельцем: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181443623	
Кадастровый номер:	78:31:0001054:2275
1	Правообладатель (правообладатели):
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид: Объект культурного наследия
	дата государственной регистрации: 15.07.2008 00:00:00
	номер государственной регистрации: 78-78-01/0389/2008-572
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: бессрочно
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Решение Малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов от 07.09.1993 N 327 "Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга", № 327, выдан 07.09.1993
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владельцем: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Лист 3

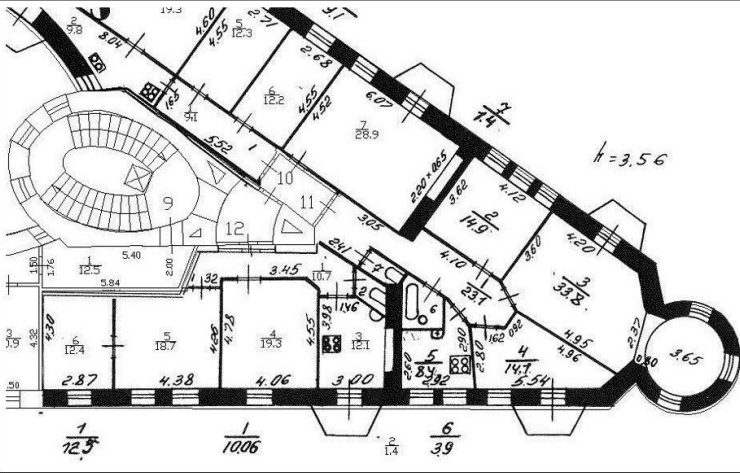
Помещение		вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181443623		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		78:31:0001054:2275
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной;	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

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

Помещение		вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181443623		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 78:31:0001054:2275		Номер этажа (этажей): 5
		
Масштаб 1		

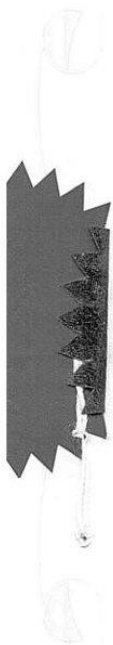
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

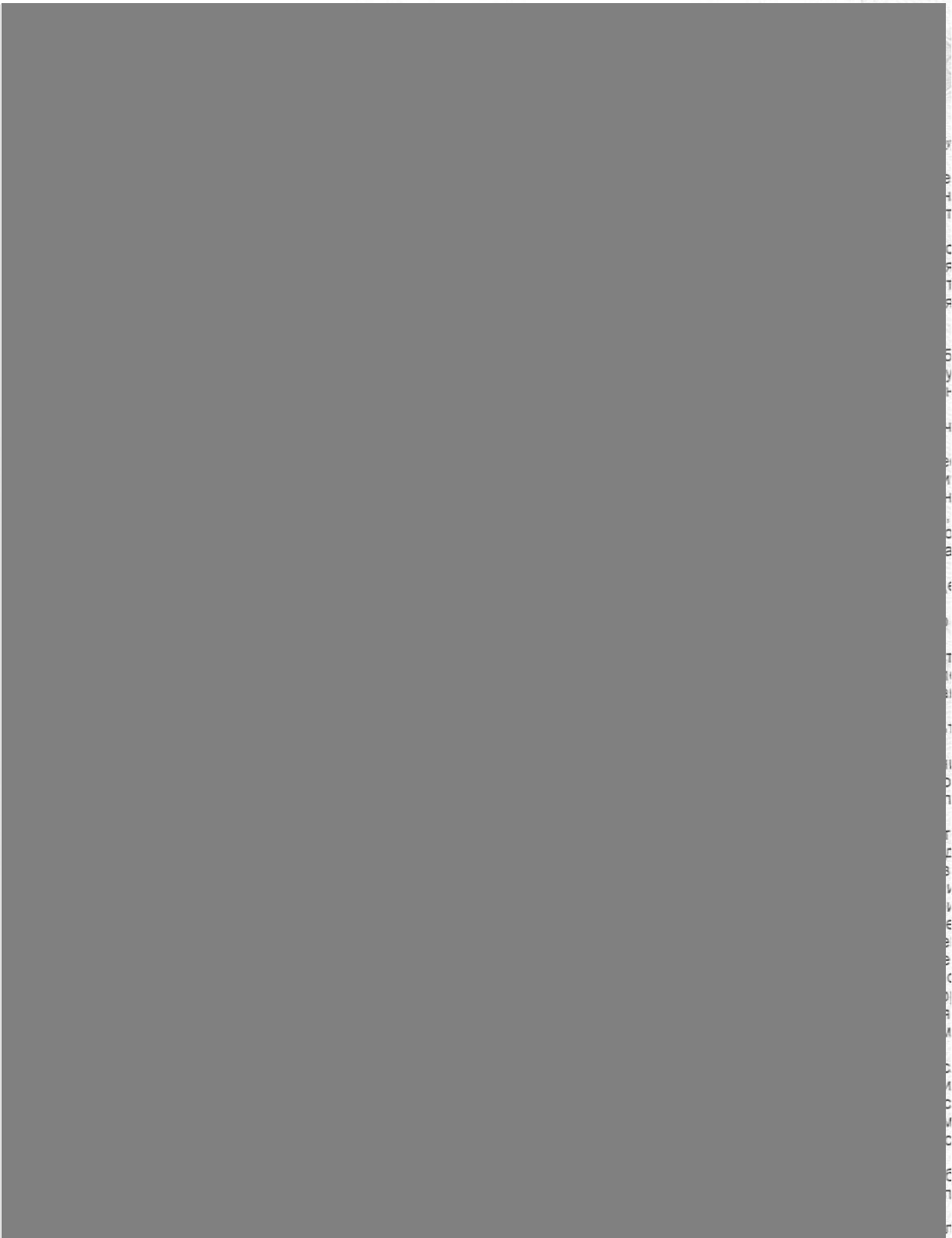


78 А Б 6212629

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
КВАРТИРЫ**

Санкт-Петербург, Российская Федерация, четырнадцатого января две тысячи девятнадцатого года.





7  
8  
H  
T  
C  
S  
T  
S  
B  
Y  
T  
H  
S  
H  
C  
S  
E  
P  
H  
I  
A  
T  
H  
O  
T  
T  
E  
S  
V  
E  
E  
S  
C  
O  
R  
M  
C  
M  
C  
C  
T  
T  
T

й С.А.,  
С.Г.  
право  
венной  
уда за  
дино  
х и

ионов)

длиной  
ру за

тысяч)  
мента  
ности  
всех

ей 00  
чения  
ти и

анная

яется  
цены  
целки

энтин  
твие  
ящий

дают

лиса  
ении  
по

ания  
иков

экса

меся  
кого

я и  
018  
зна,  
итин

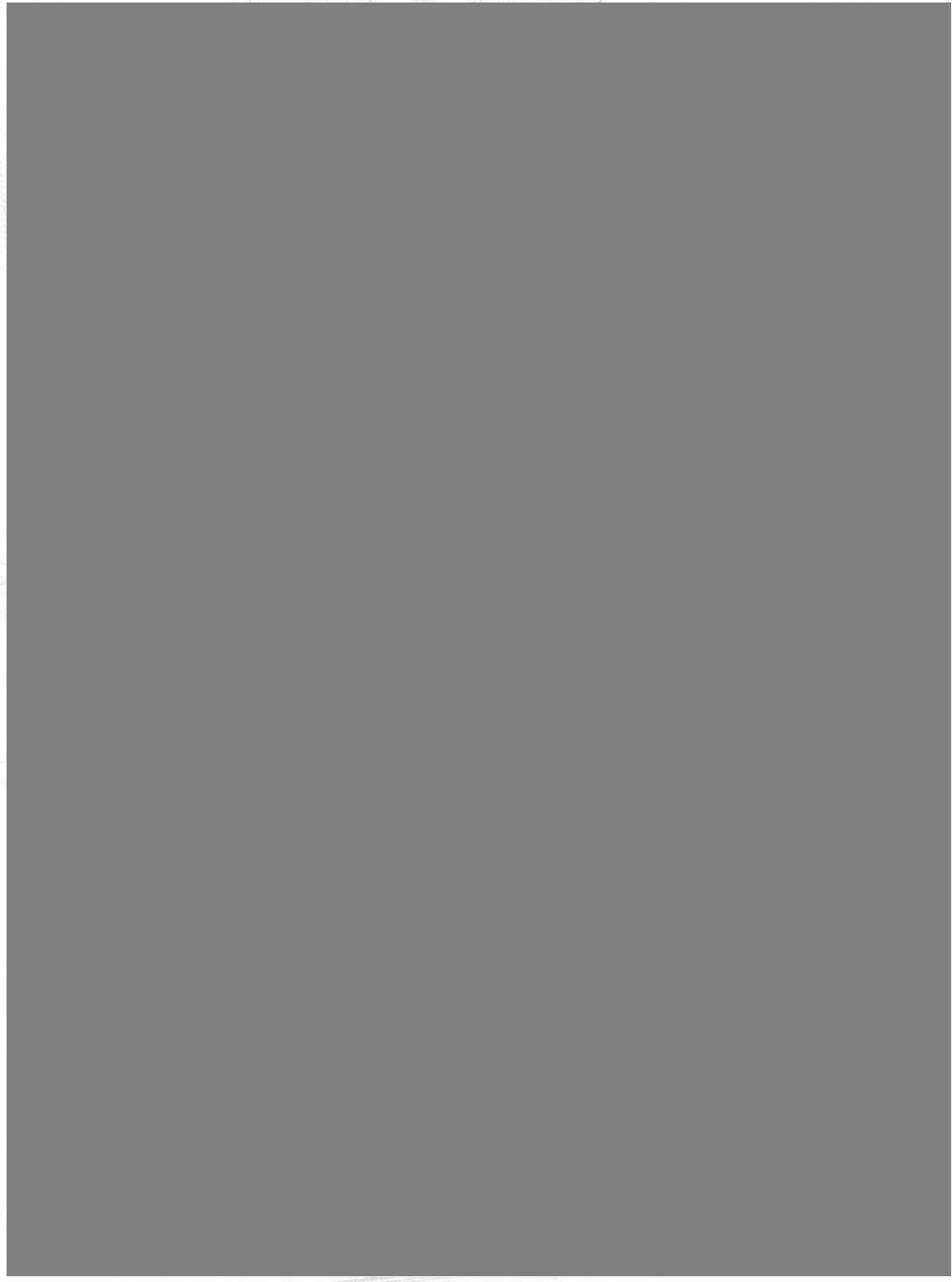
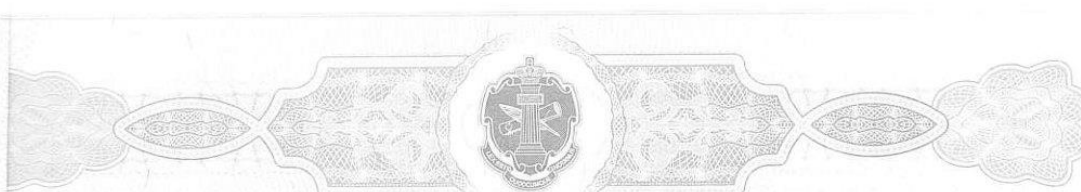
сов  
ока  
ода  
сту  
ова  
его

ые

сов  
ра  
юд

в

оп-



Зарегистрировано в реестре: № 78/132-н/78:2019-7-20.  
Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 20000 руб. 00 коп.  
Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 4800 руб. 00 коп.



З.А.Комарова

Итого в настоящем документе

лист

Нотариус



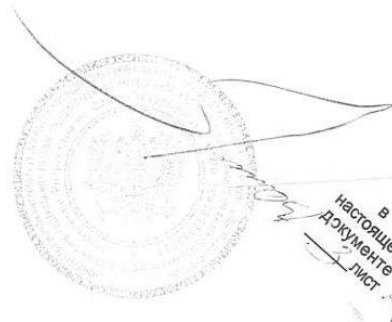
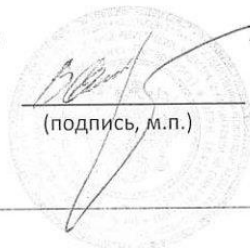
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ  
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

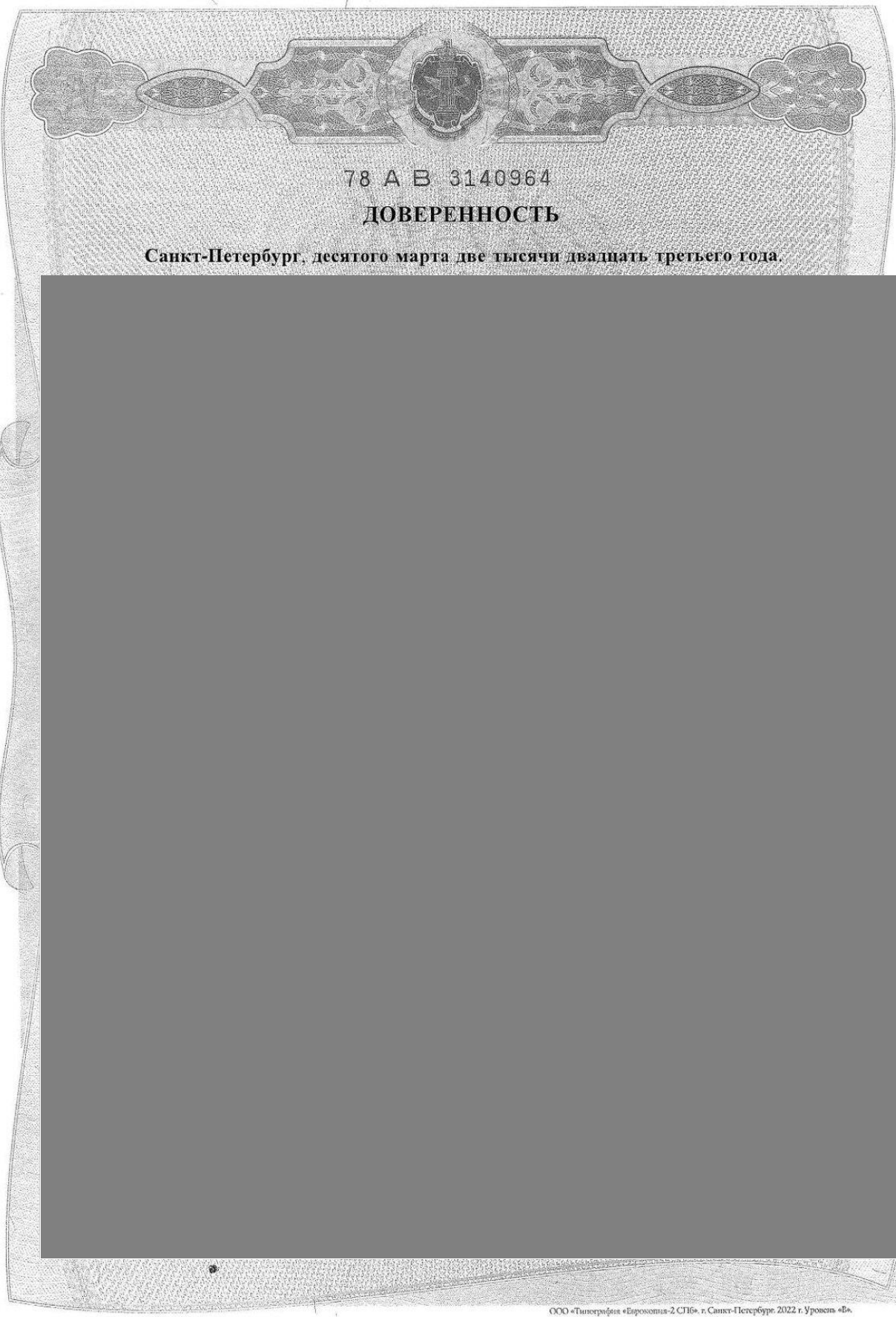
Произведена государственная регистрация права собственности

Дата регистрации 17.01.2019

Номер регистрации 78:31:0001054:2275-78/042/2019-12

Государственный регистратор Светлов В.С.  
(подпись, м.п.) (ФИО)

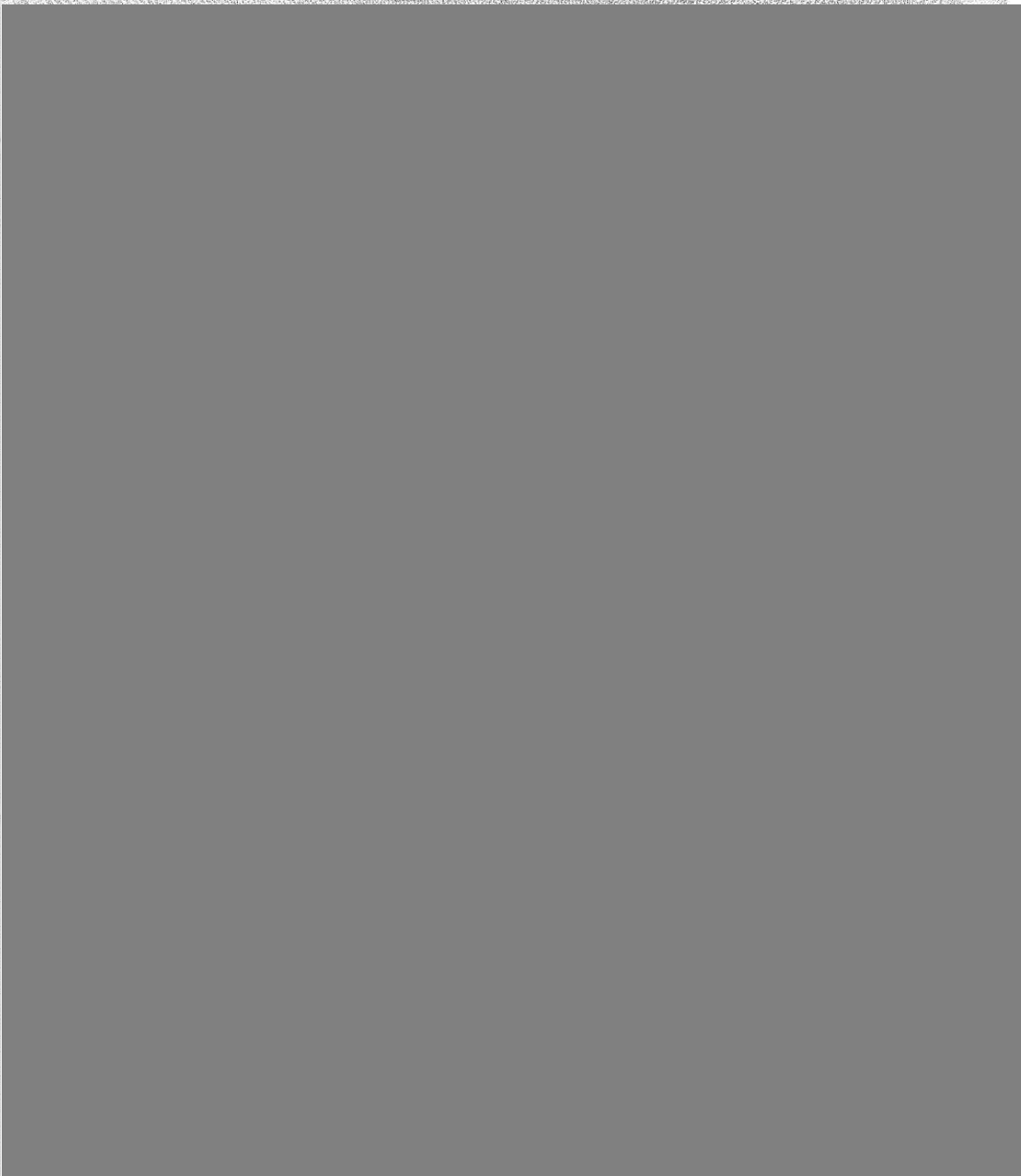


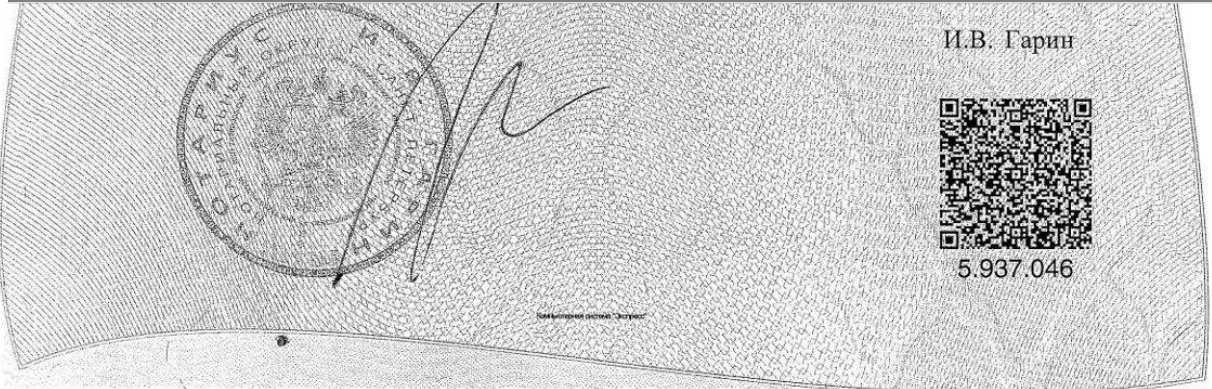
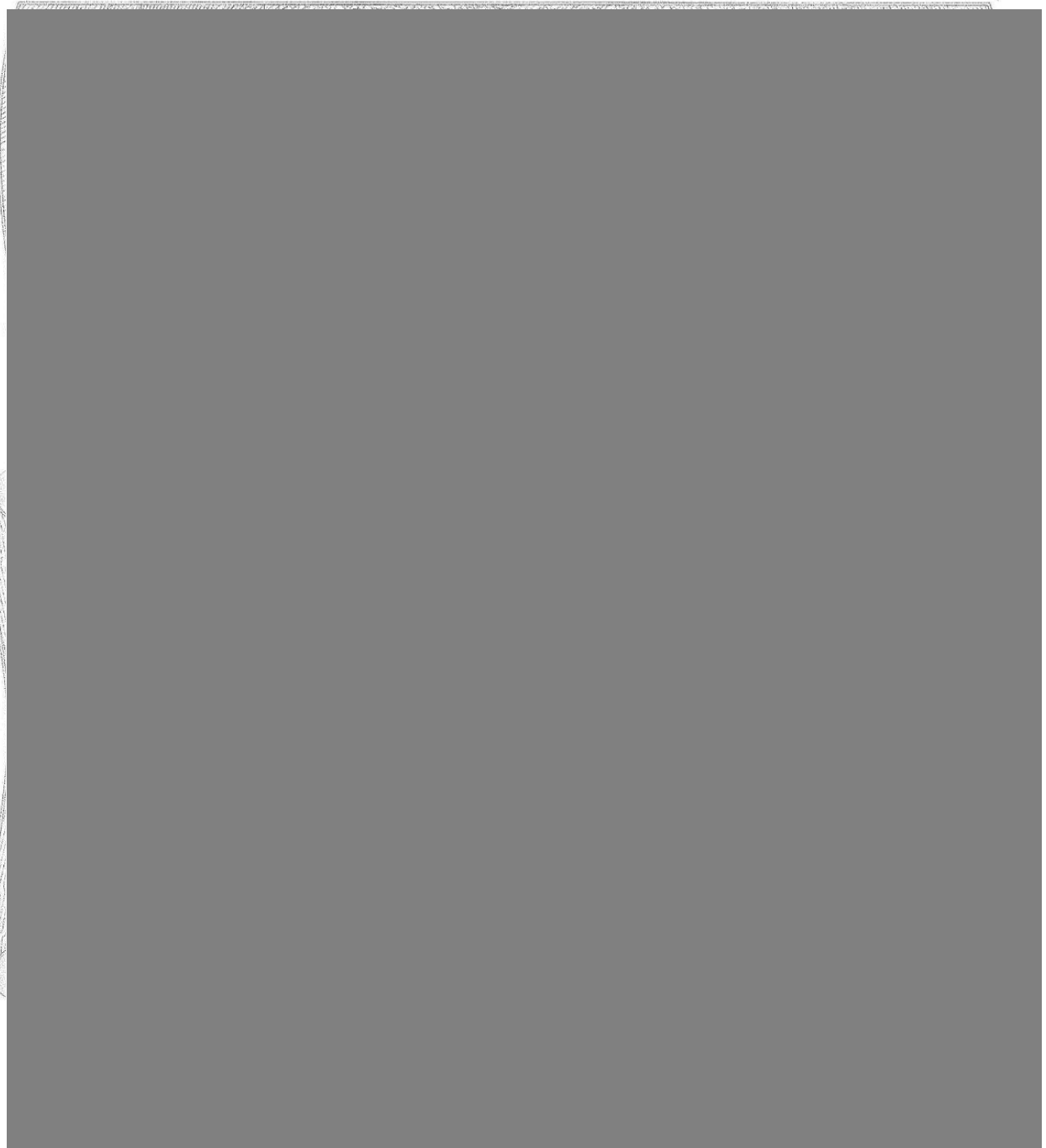


78 А В 3140964

**ДОВЕРЕННОСТЬ**

**Санкт-Петербург, десятого марта две тысячи двадцать третьего года.**





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

Министерство культуры Российской Федерации

(наименование лицензирующего органа)



Выписка из реестра лицензий по состоянию на 15.09.2022\*

1. Статус лицензии:

действующая

(действующая/приостановлена/приостановлена частично/прекращена)

2. Регистрационный номер лицензии: МКРФ 22583; номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00615460

3. Дата предоставления лицензии: 15.09.2022

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

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ»;  
ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ»;  
195271, г. Санкт-Петербург, просп. Кондратьевский, д. 64, к. 2, лит. А, пом. 36-Н;  
+7(812) 716-52-57; progressiv-pro@mail.ru;  
ОГРН: 1027806881024

(заполняется в случае, если лицензиатом является юридическое лицо)

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

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

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

(заполняется в случае, если лицензиатом является индивидуальный предприниматель)

7. Идентификационный номер налогоплательщика:

7813161529

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



195271, г. Санкт-Петербург, просп. Кондратьевский, д. 64, к. 2, лит. А, пом. 36-Н

---

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

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

---

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

№ 1648 от 15.09.2022

---

11.

---

(иные сведения)

---

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





### **Приложение № 3**

**к акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г.**

## **Историческая иконография**



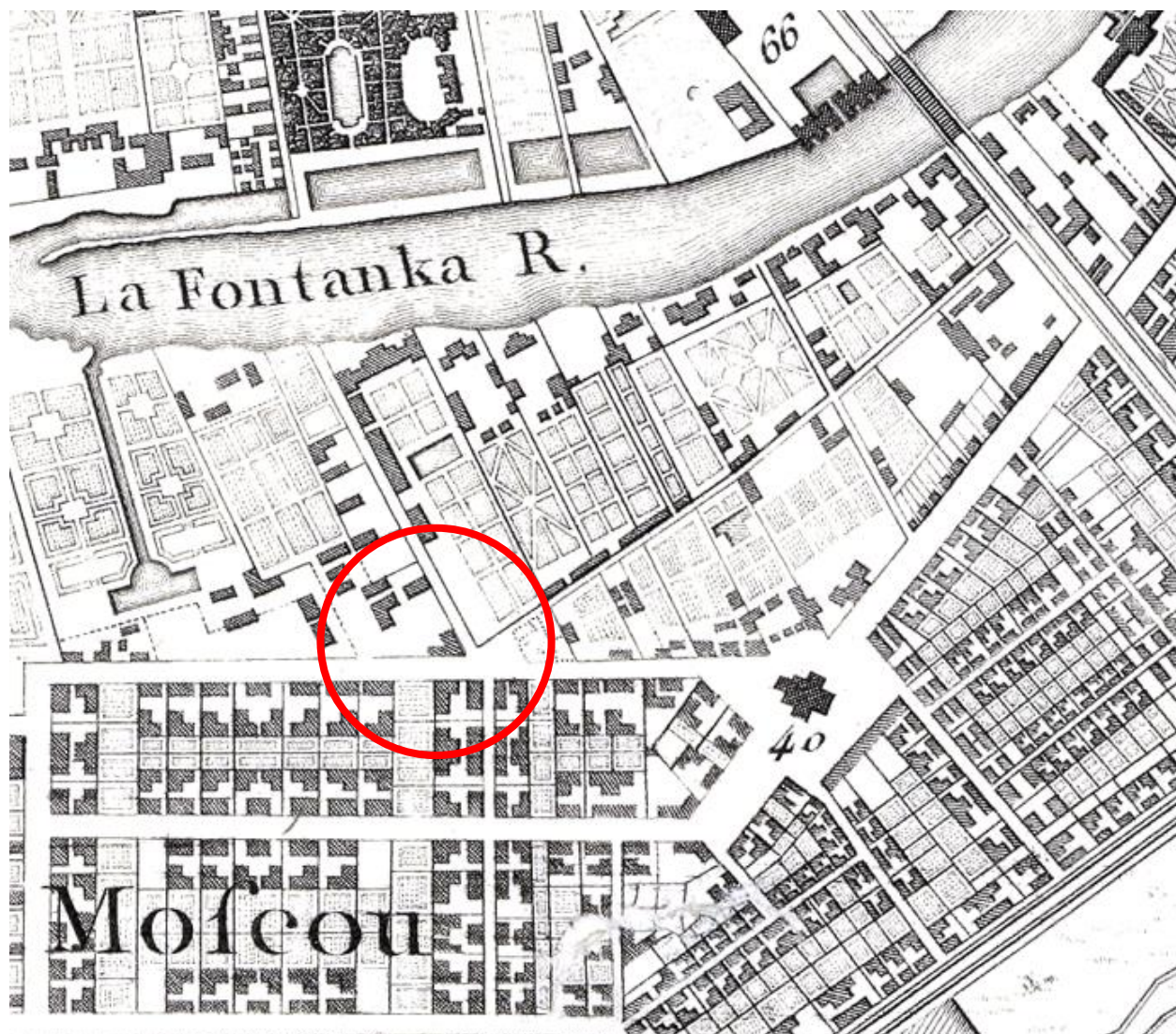
### Перечень иллюстраций

1. План Санкт-Петербурга в 1738 г. Сост. И.Б. Зихгейм. СПб., Фрагмент. Петров П. Н. Петербург в застройке и сооружениях //Зодчий. Спб., 1878-1883.
2. План города Ст-Петербурга около 1762 г. Спб., 1839. Фрагмент.
3. Аксонометрический план С: Петербурга П. де Сент-Илера. 1767-1773 гг. Л.11. Фрагмент.
4. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». Фрагмент. 1798. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
5. «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.
6. «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. Под №№ 178 и 179 современные участки № 22 и № 20.
7. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 268.
8. План и фасад по Московской части 2-го квартала № 166. 1824. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 1-4.
9. План и фасад по Московской части 2-го квартала № 166. 1825. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 5-8.
10. План и фасад по Московской части 2-го квартала № 166. 1888. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 21-24.
11. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 32об.
12. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. План подвала. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 33-34.
13. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. План 1-го этажа. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 35-36.
14. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. План 3,4,5-го этажей. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 39-40.
15. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Разрез. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 41-45.
16. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Фасад по

- Троицкой улице. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 47-50.
17. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Фасад по Загородному проспекту. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 52-55.
  18. Проект устройства лестницы с капитальным ремонтом. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1915 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 60-61.
  19. Пять углов. Перспектива Загородного проспекта. Фото 1902. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/128585>.
  20. Загородный проспект. Театр «Мефистофель». Фото 1912-1913 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1355846>.
  21. Троицкая улица. Вид в сторону Пяти углов. Фото 1910-х гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1214709>.
  22. Перспектива Загородного проспекта. Фото 1920- х гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1140121>.
  23. Пять углов. Аэростат воздушного заграждения. Фото 1944. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/140266>.
  24. Пять углов. Фото 1968-1969 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1215831>.
  25. Пять углов. Фото 1989-1990 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1589468>
  26. Крыша дома Ш.З. Иоффа. Фото 1989-1990 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1583560>
  27. Пять углов. Двор дома Ш.З. Иоффа. Фото 1989-1990 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1584711>
  28. Угол улицы Рубинштейна и Загородного проспекта. Фото 1996-1998 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/130692>







Илл. 2. План Санкт-Петербурга гравировки Тардье. Спб., 1753. Фрагмент.





**Илл. 3.** План города Ст-Петербурга 1777 г. Спб., 1839. Фрагмент.

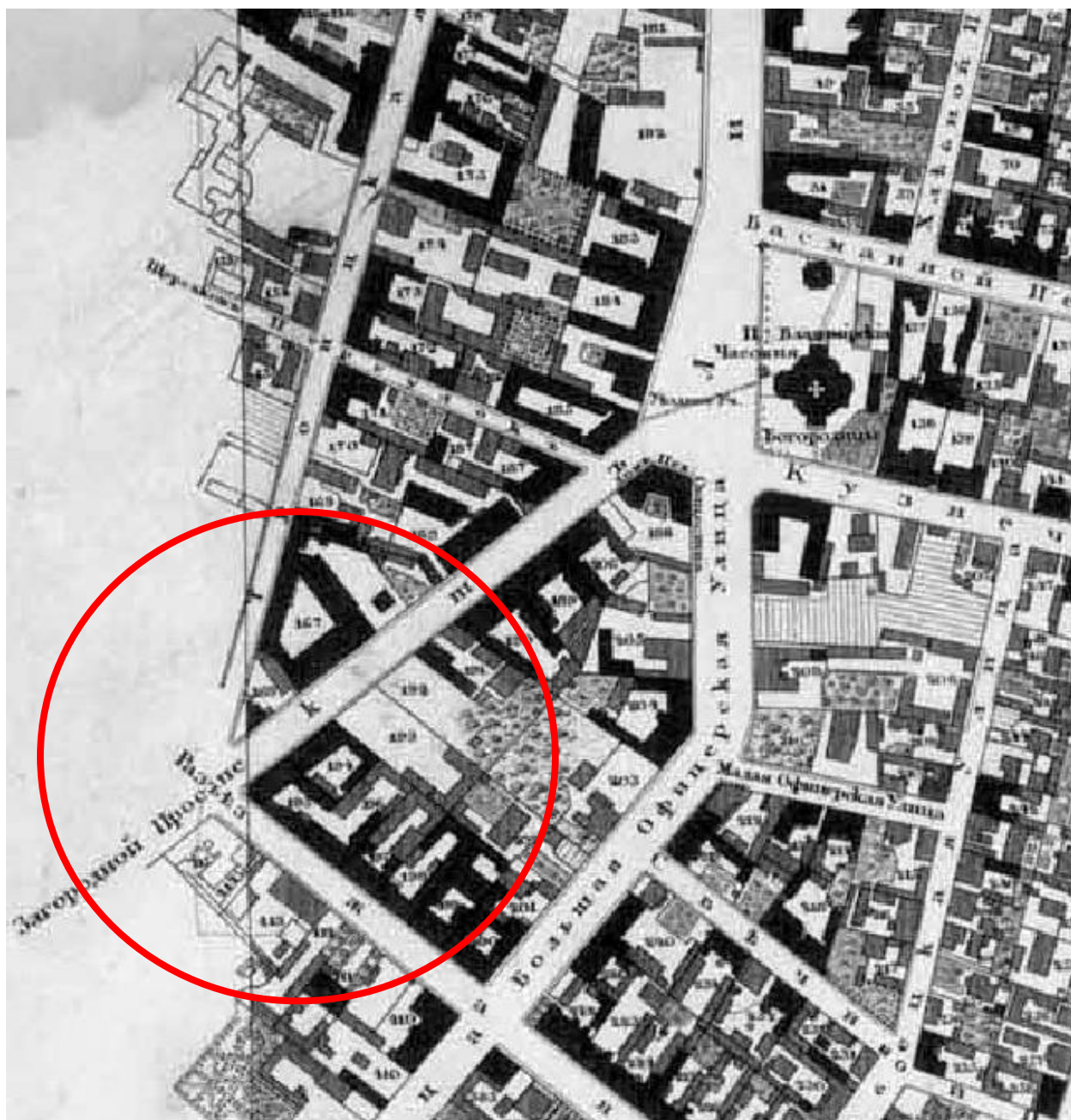


**Илл. 4.** «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». Фрагмент. 1798. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.



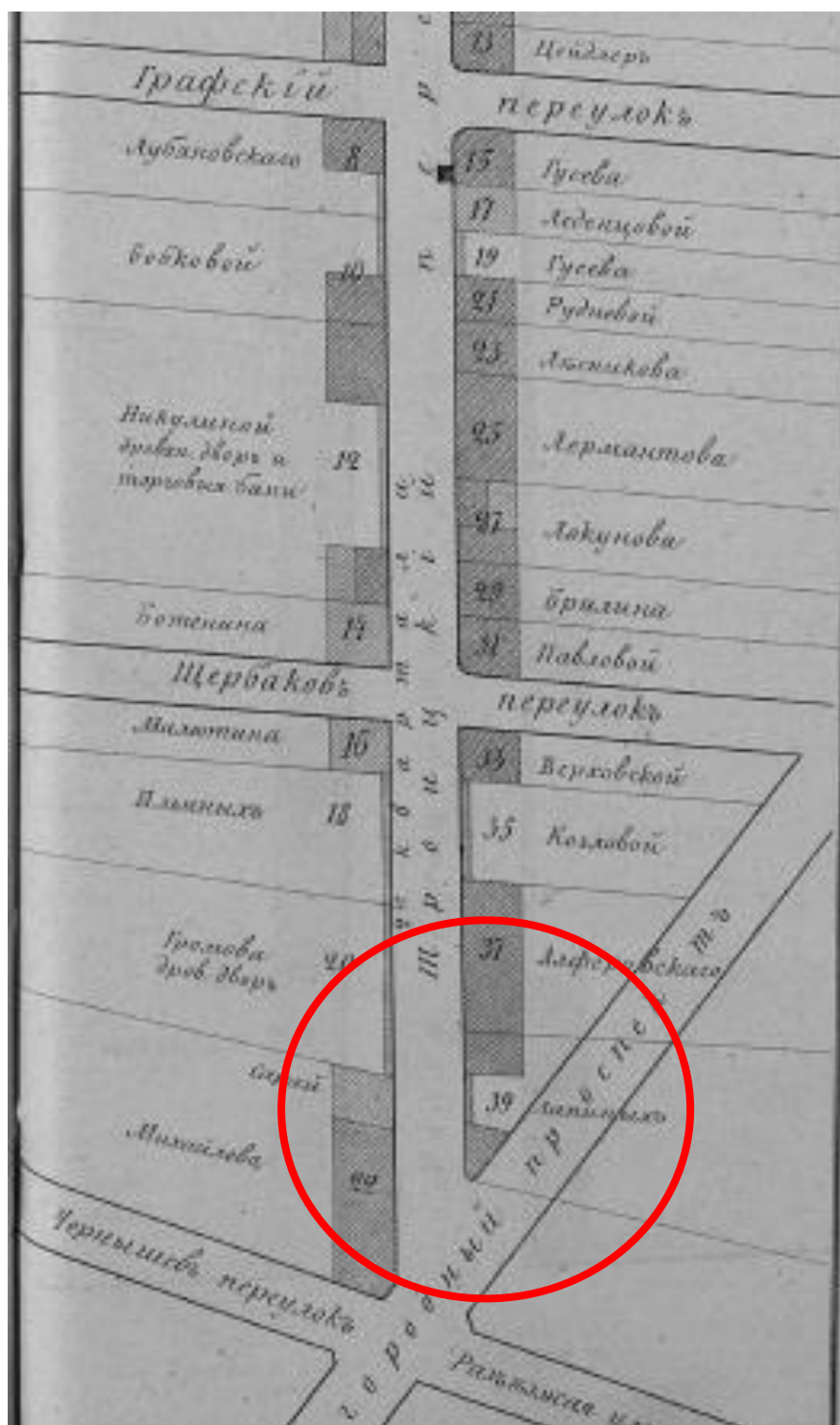
**Илл. 5.** «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравниении городских повинностей». Фрагмент. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510.



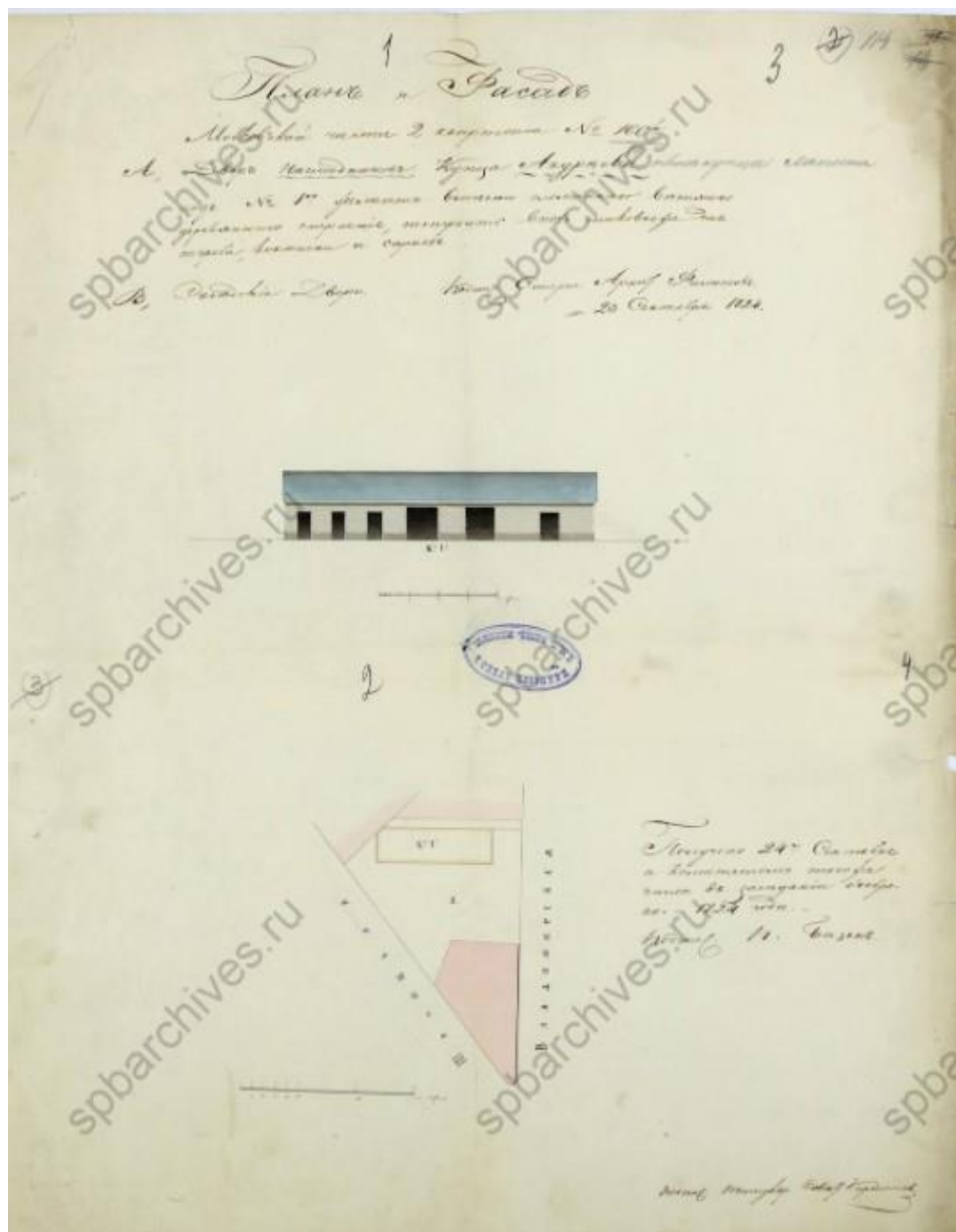


**Илл. 6.** «Подробный План столичного города С.- Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберта» 1828 г. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК.





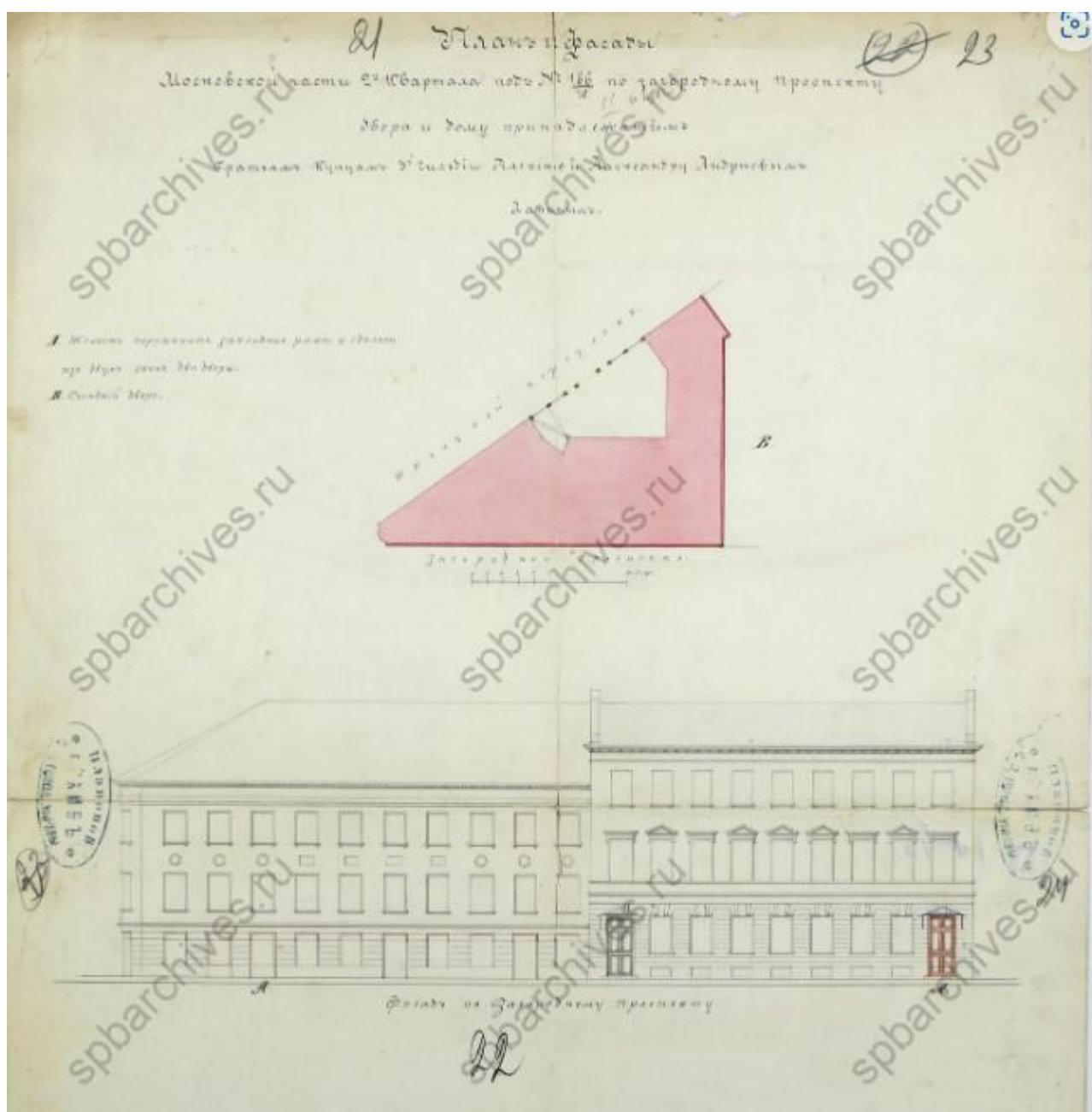
**Илл. 7.** Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 109.



Илл. 8. План и фасад по Московской части 2-го квартала № 166. 1824. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 1-4.

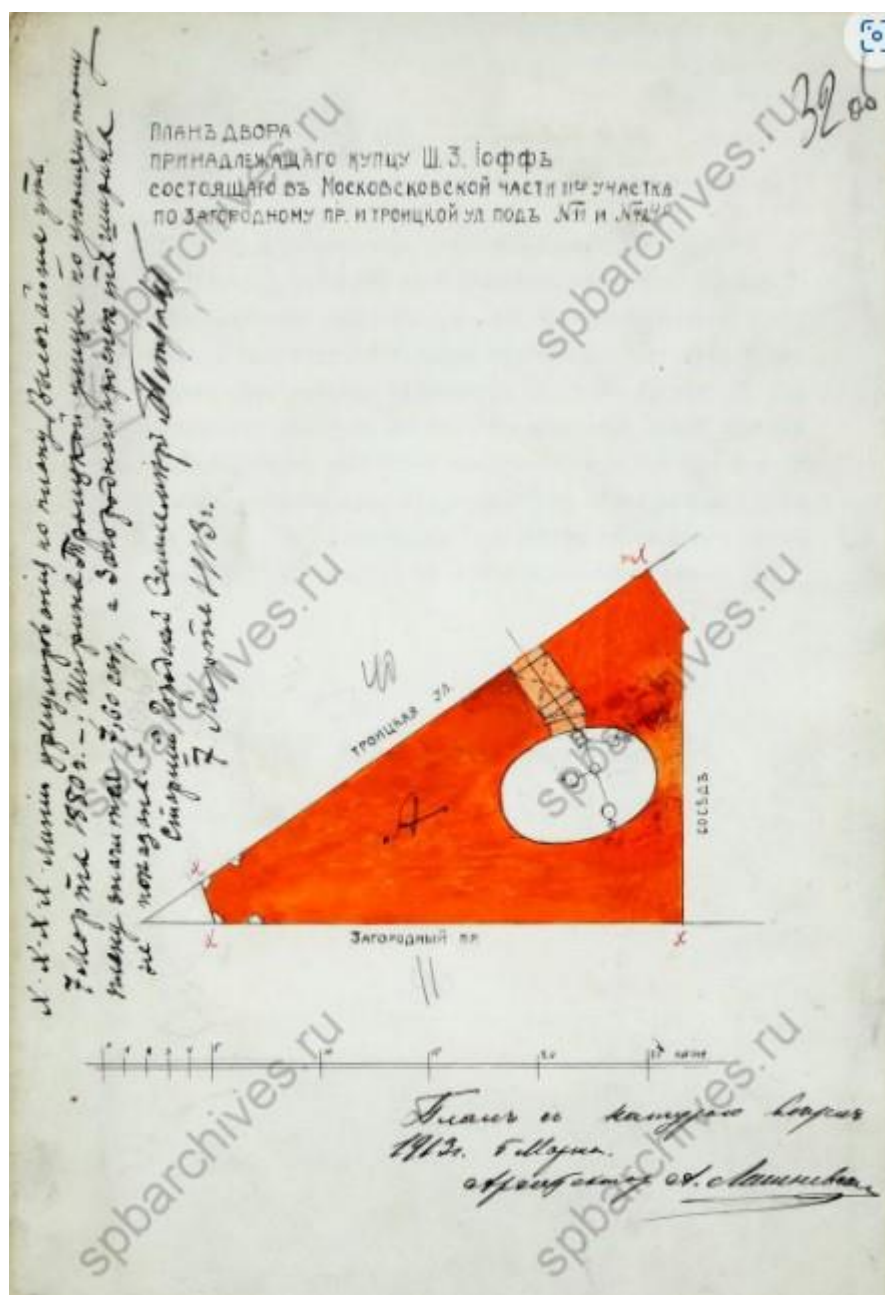


**Илл. 9.** План и фасад по Московской части 2-го квартала № 166. 1825. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 5-8.

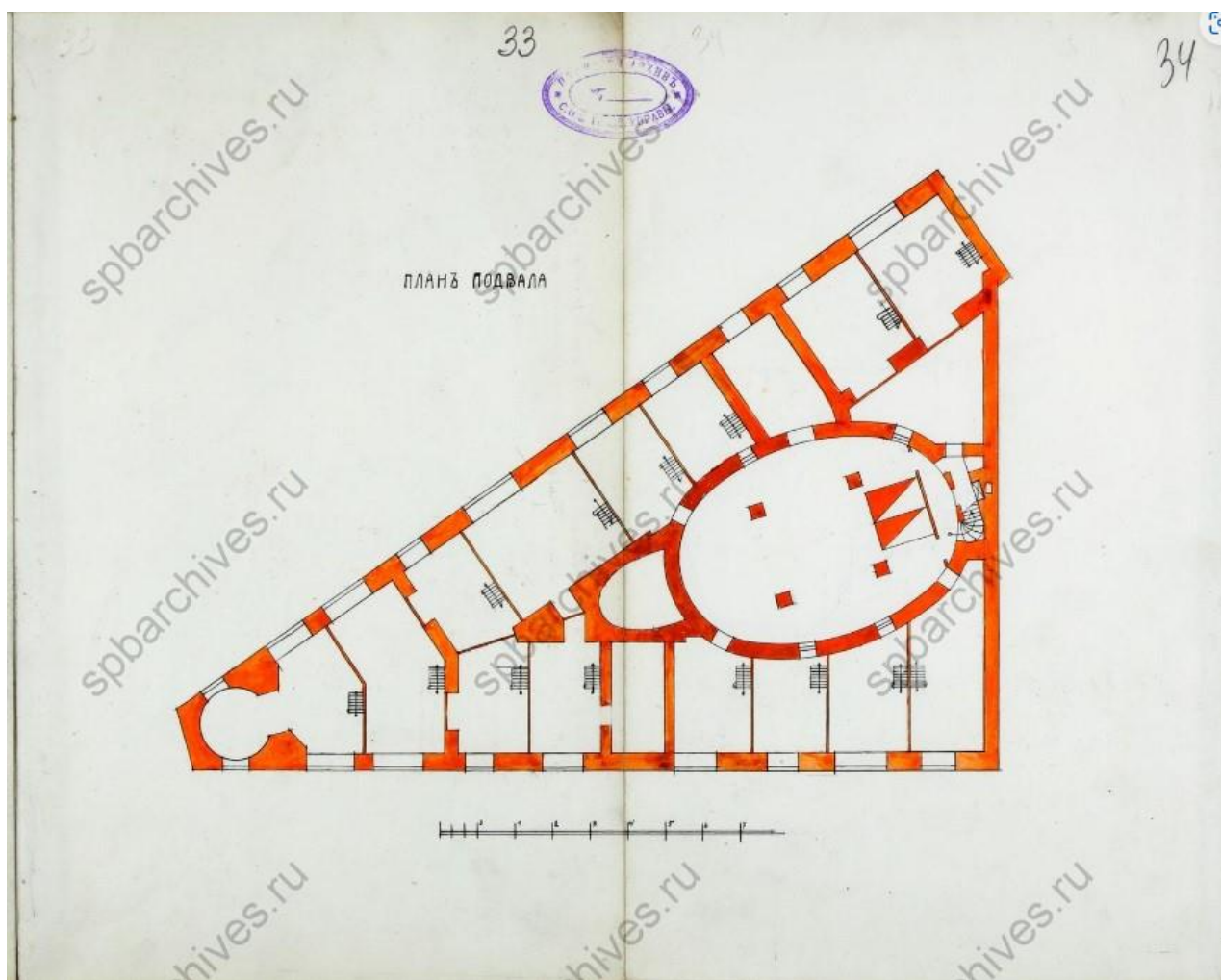


**Илл. 10.** План и фасад по Московской части 2-го квартала № 166. 1888. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 21-24.

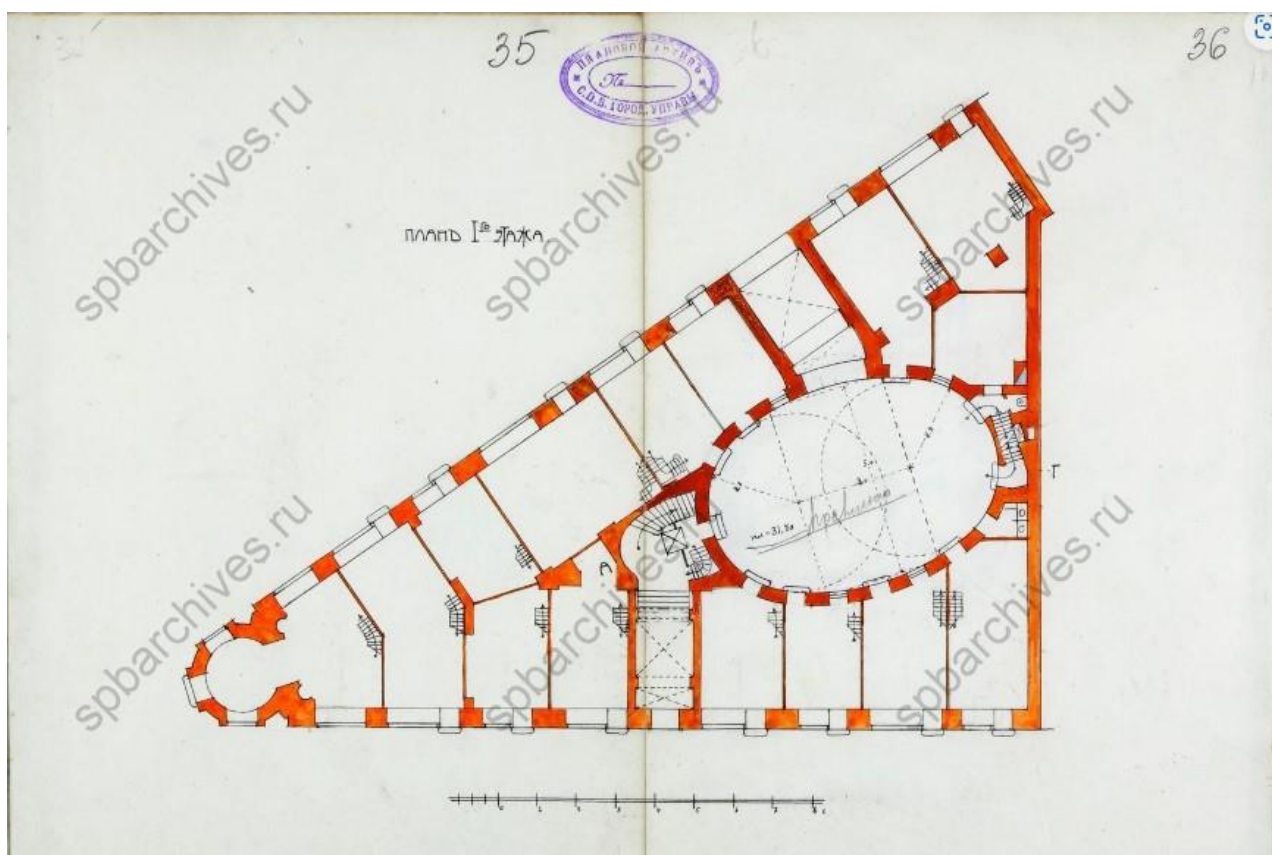




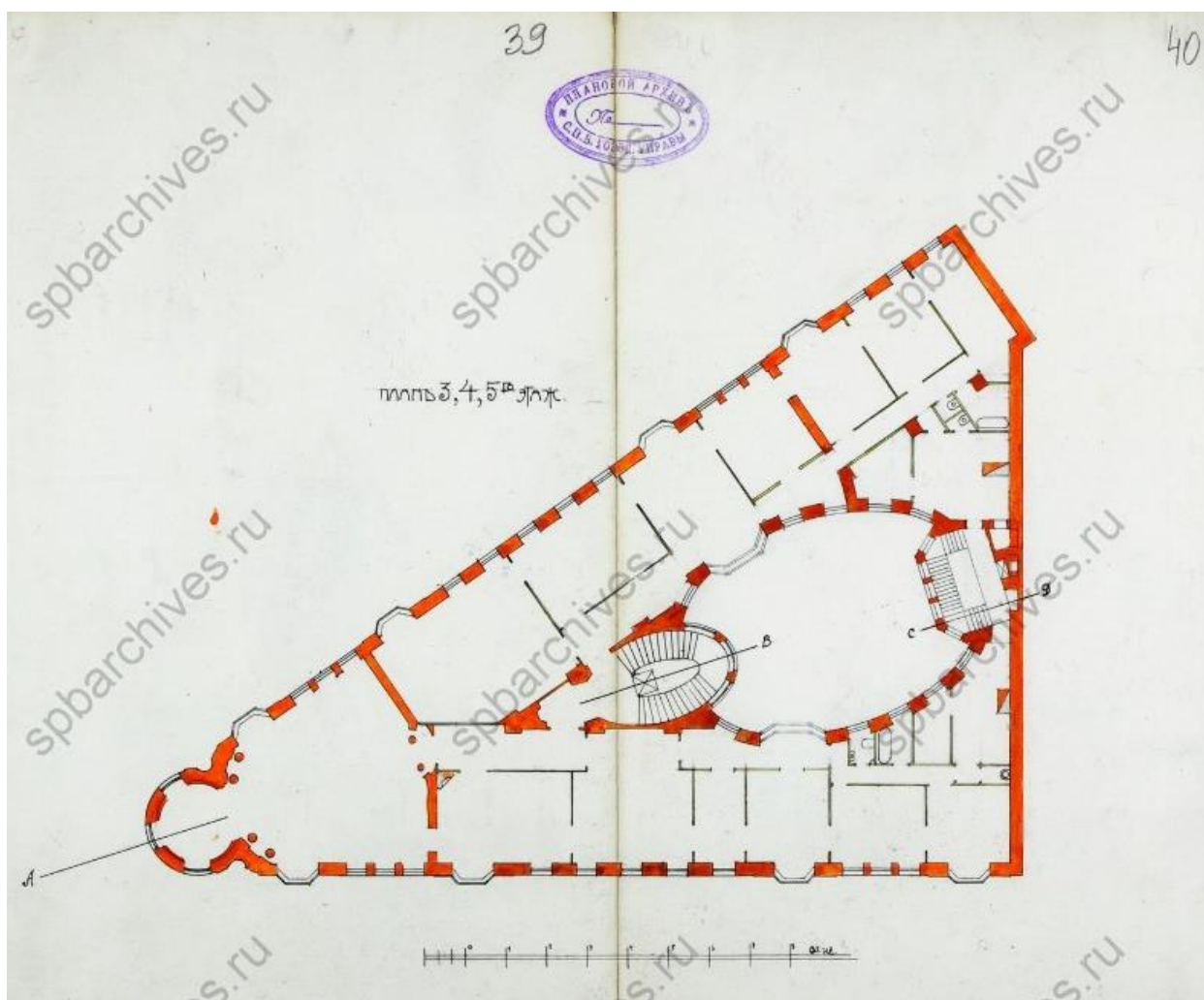
Илл. 11. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Арх. А.Л. Лишневский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 32об.



**Илл. 12.** План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. План подвала. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 33-34.

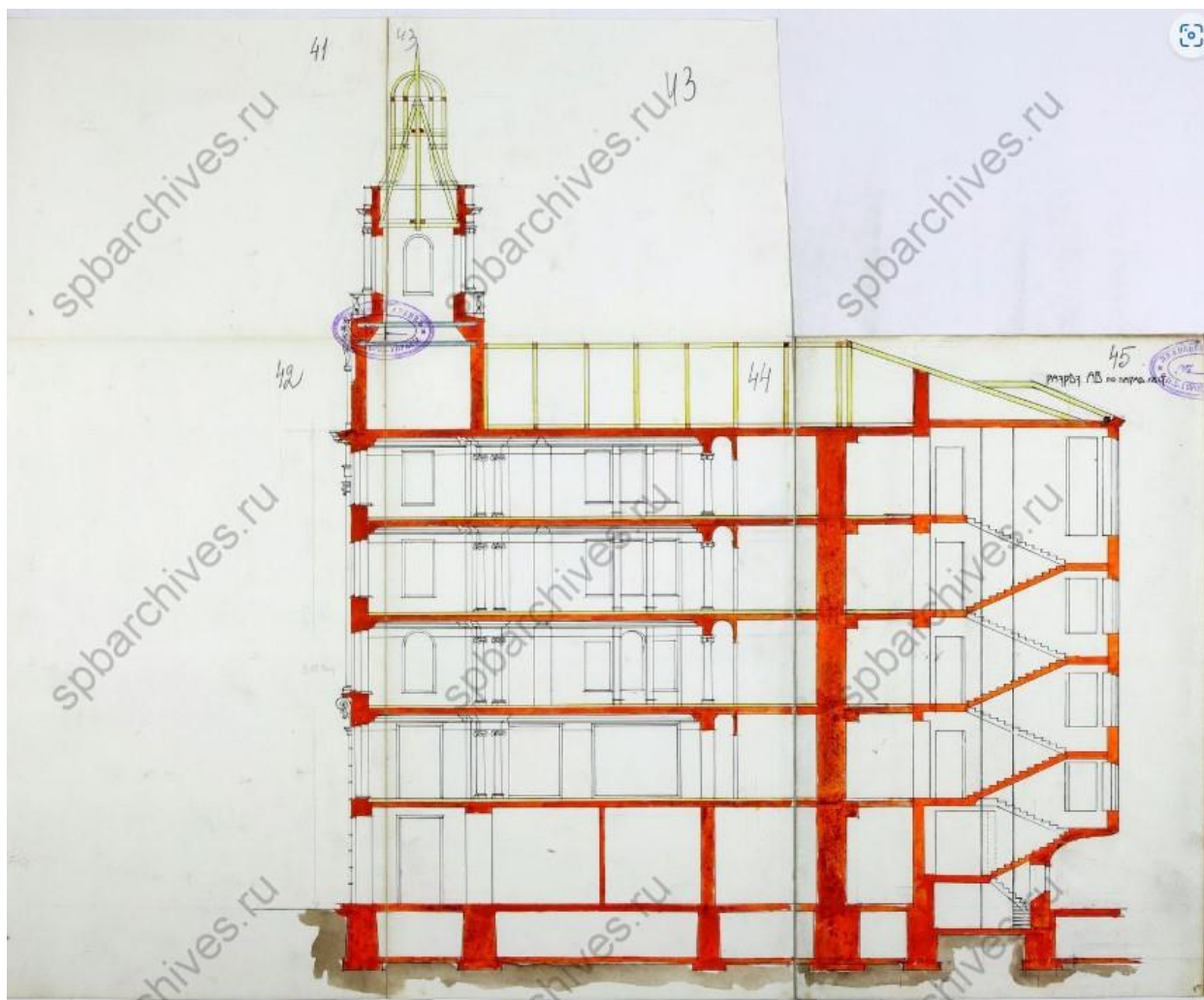


**Илл. 13.** План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. План 1-го этажа. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 35-36.

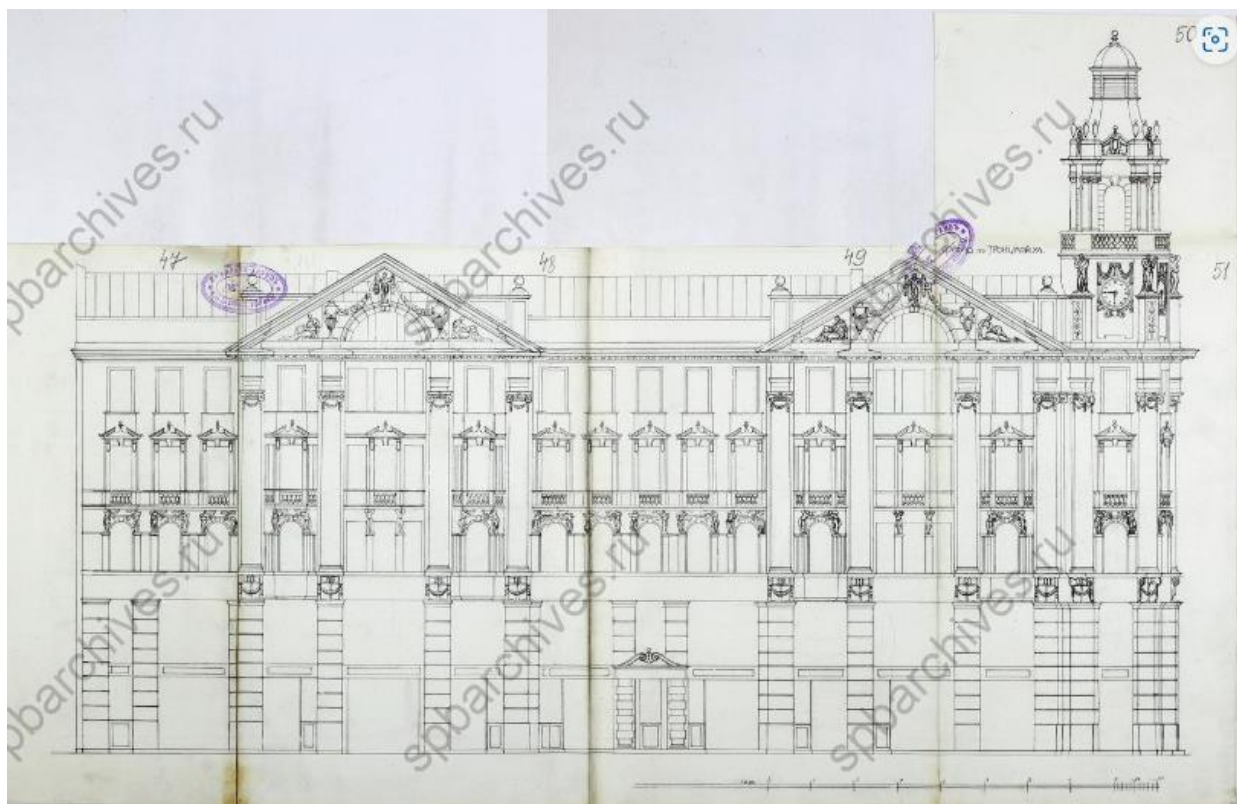


**Илл. 14.** План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. План 3,4,5-го этажей. Арх. А.Л. Лишневский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 39-40.

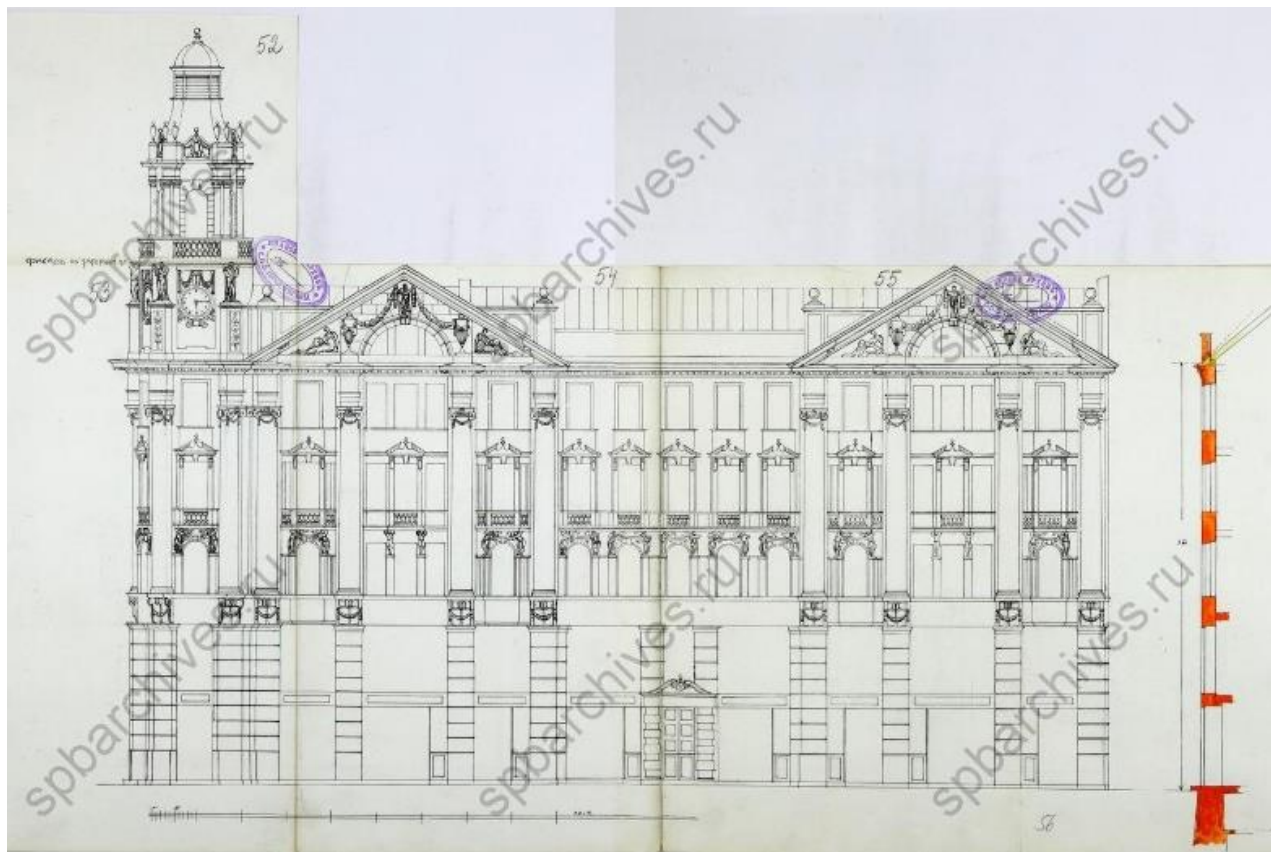




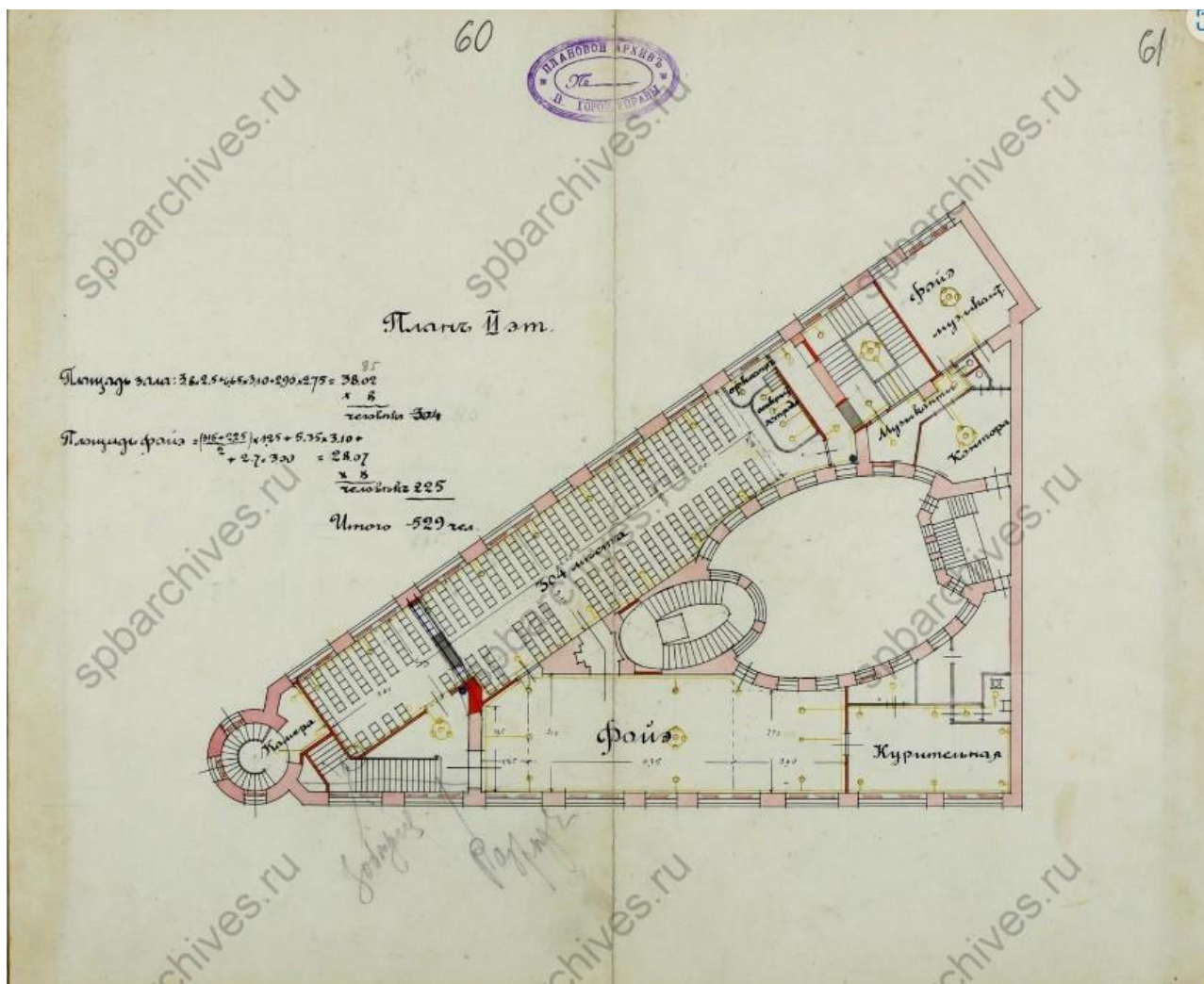
**Илл. 15.** План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Разрез. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 41-45.



**Илл. 16.** План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Фасад по Троицкой улице. Арх. А.Л. Лишневский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 47-50.



**Илл. 17.** План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Фасад по Загородному проспекту. Арх. А.Л. Лишневский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 52-55.

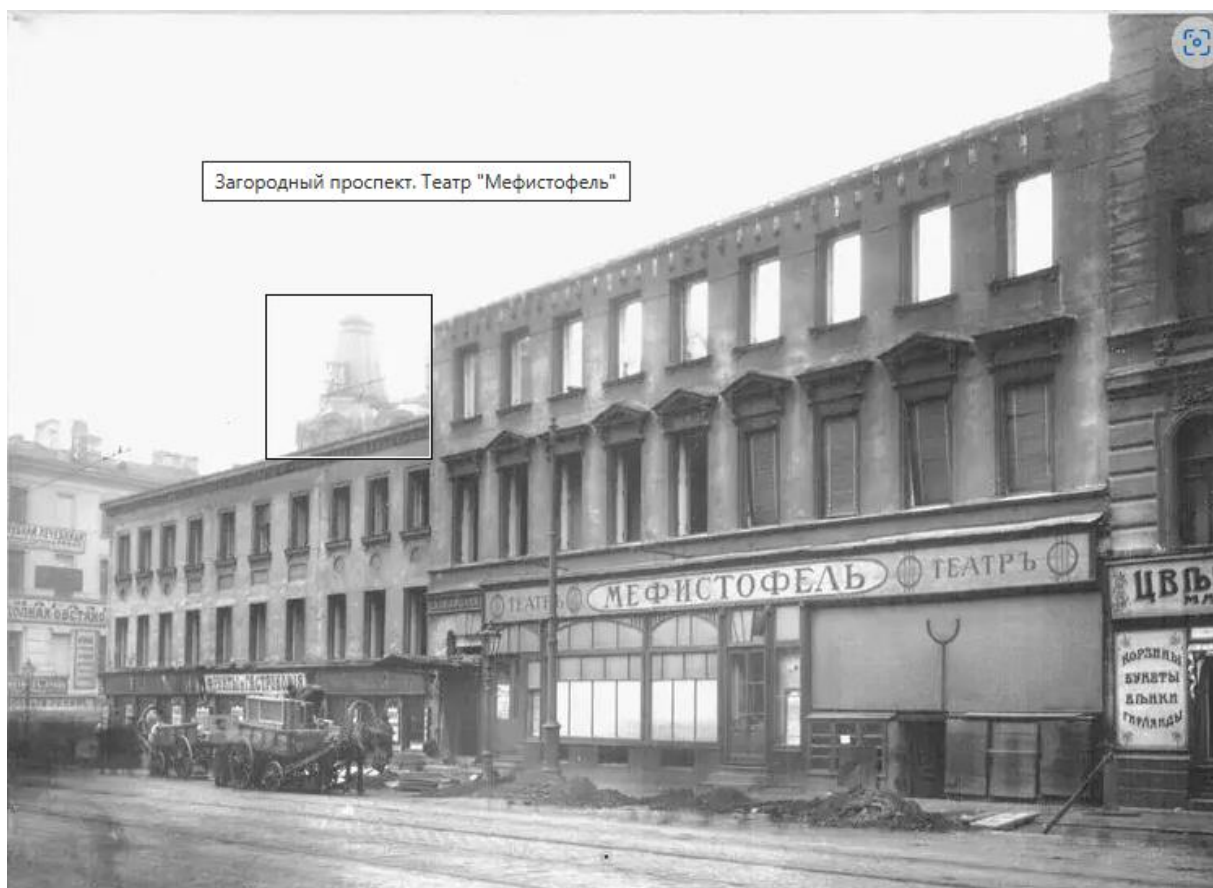


Илл. 18. Проект устройства лестницы с капитальным ремонтом. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1915 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 60-61.





Илл. 19. Пять углов. Перспектива Загородного проспекта. Фото 1902. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/128585>.

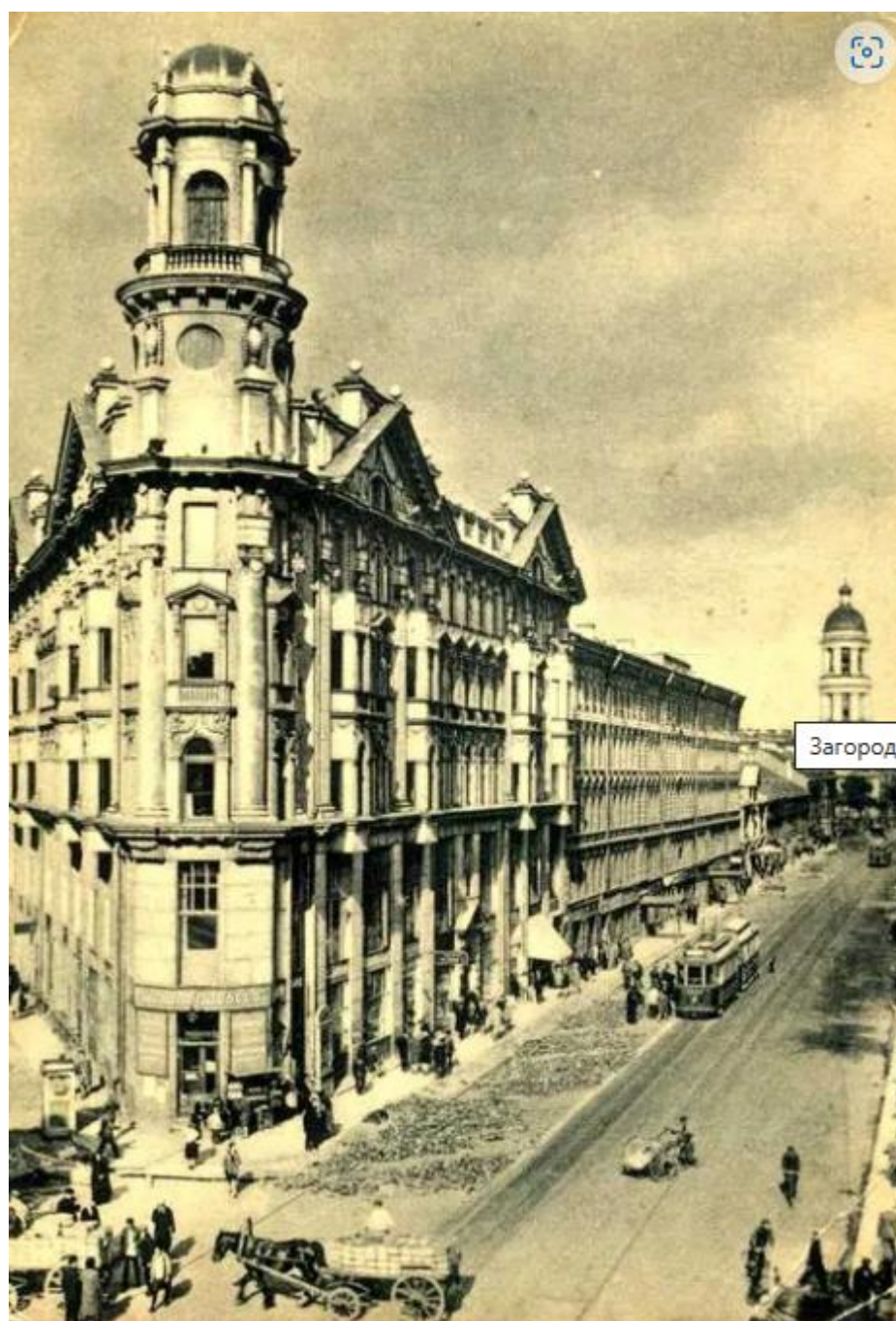


Илл. 20. Загородный проспект. Театр «Мефистофель». Фото 1912-1913 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1355846>.



**Илл. 21.** Троицкая улица. Вид в сторону Пяти углов. Фото 1910-х гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1214709>.





**Илл. 22.** Перспектива Загородного проспекта. Фото 1920- х гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1140121>.



**Илл. 23.** Пять углов. Аэростат воздушного заграждения. Фото 1944. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/140266>.

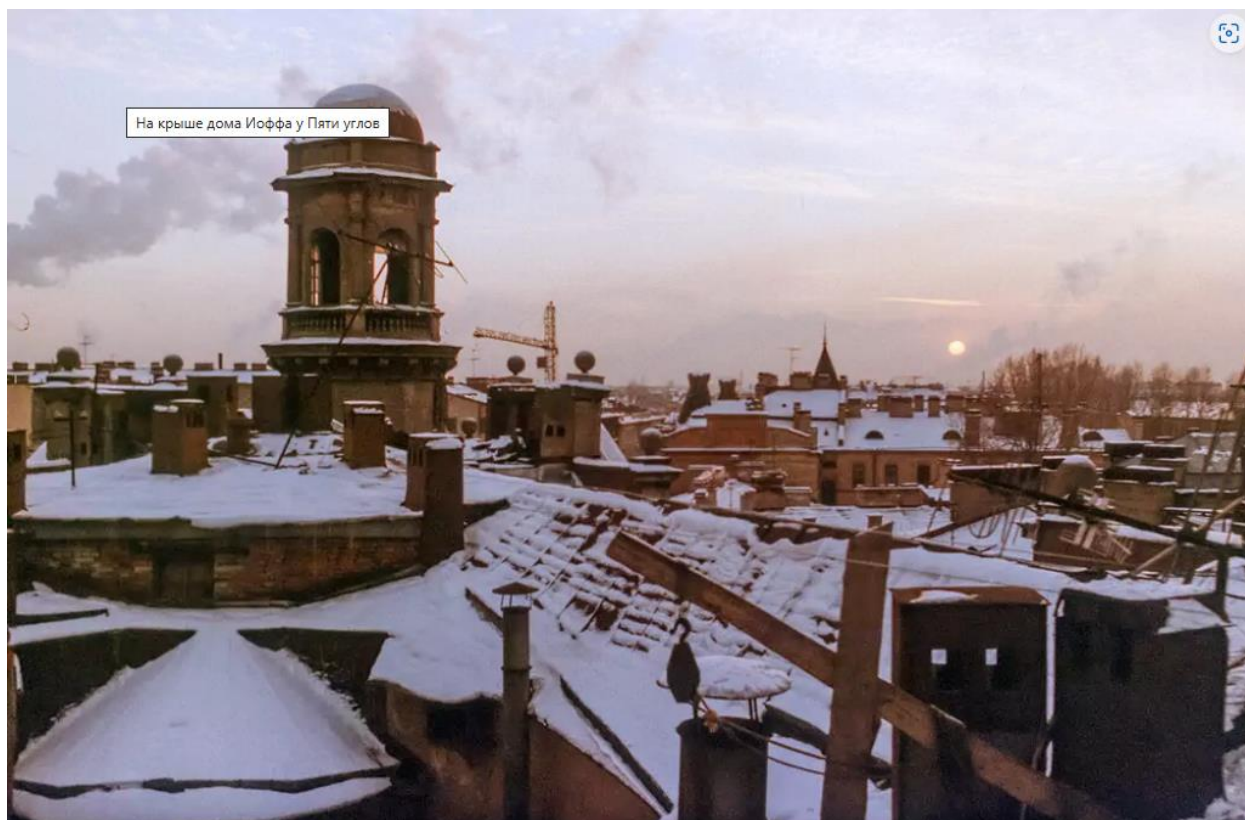




**Илл. 24.** Пять углов. Фото 1968-1969 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1215831>.



Илл. 25. Пять углов. Фото 1989-1990 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1589468>



Илл. 26. Крыша дома Ш.З. Иоффа. Фото 1989-1990 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1583560>





**Илл. 27.** Пять углов. Двор дома Ш.З. Иоффа. Фото 1989-1990 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1584711>



**Илл. 28.** Угол улицы Рубинштейна и Загородного проспекта. Фото 1996-1998 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/130692>



**Приложение № 4**

**к акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации** на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023г..

**Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы**

## Перечень фотографий

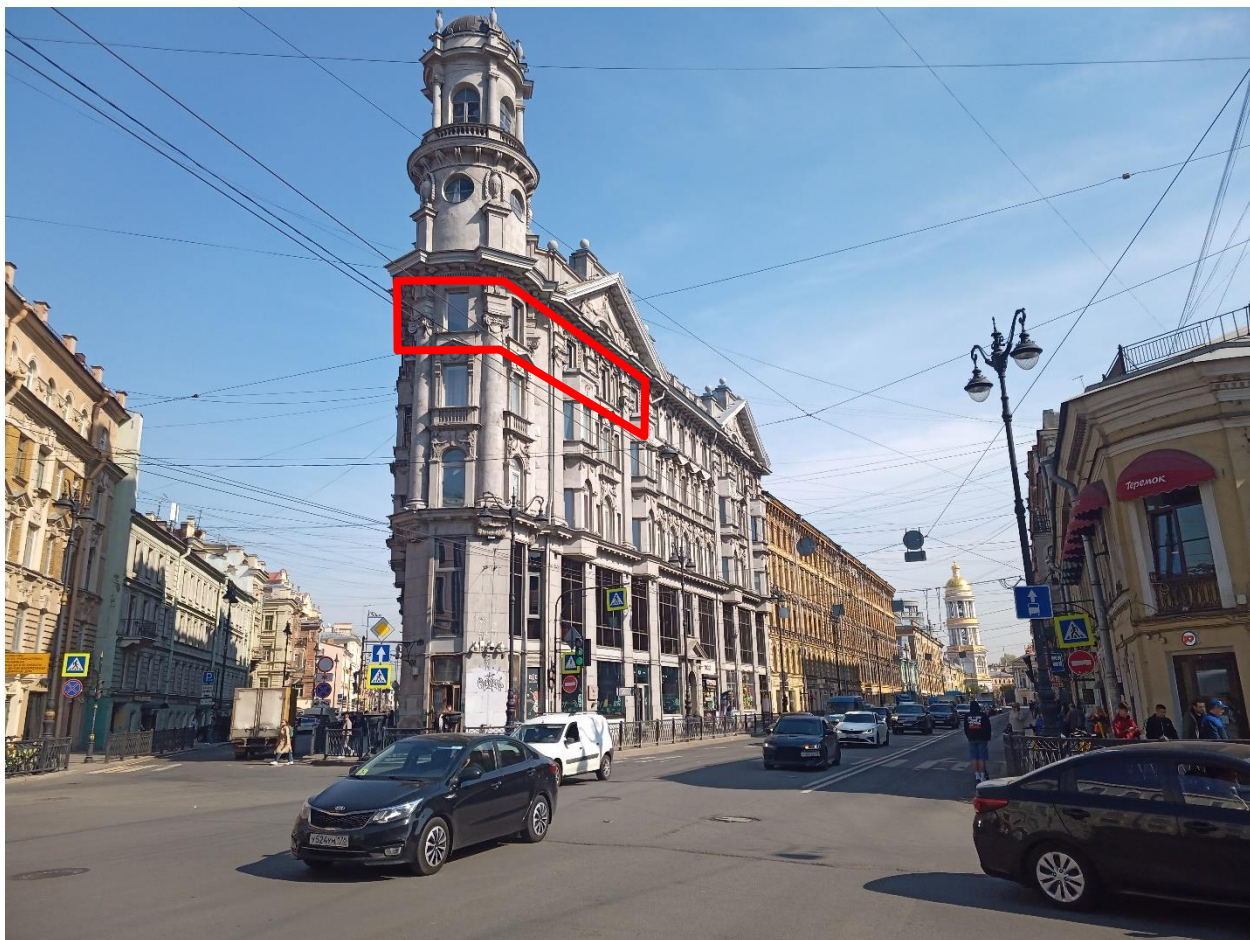
(съемка выполнена 17.04.2023 г.)

1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевые (южный и юго-восточный) фасады здания. Вид с Загородного проспекта. 17.04.2023.
2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевой (юго-восточный) фасад здания. Вид с Загородного проспекта. 17.04.2023.
3. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевые (южный и северо-восточный) фасады здания. Вид с перекрестка Загородного проспекта и улицы Рубинштейна. 17.04.2023.
4. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевой (северо-восточный) фасад здания. Вид с и улицы Рубинштейна. 17.04.2023.
5. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Входная дверь с лестничной клетки. 17.04.2023.
6. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Входная дверь в квартиру. 17.04.2023.
7. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Помещение № 1 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.
8. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11,

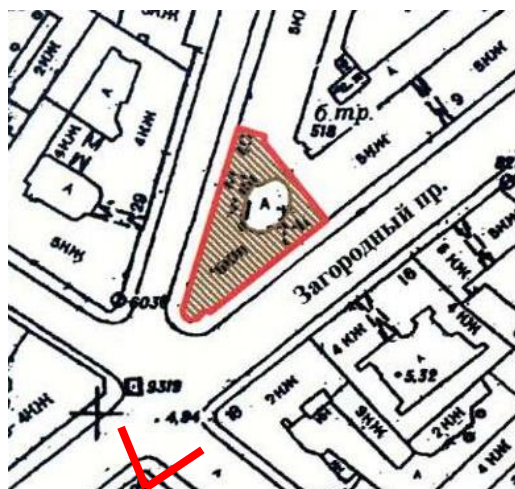


Рубинштейна ул., 40). Балкон со стороны Загородного проспекта. Вид из помещения № 2 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.

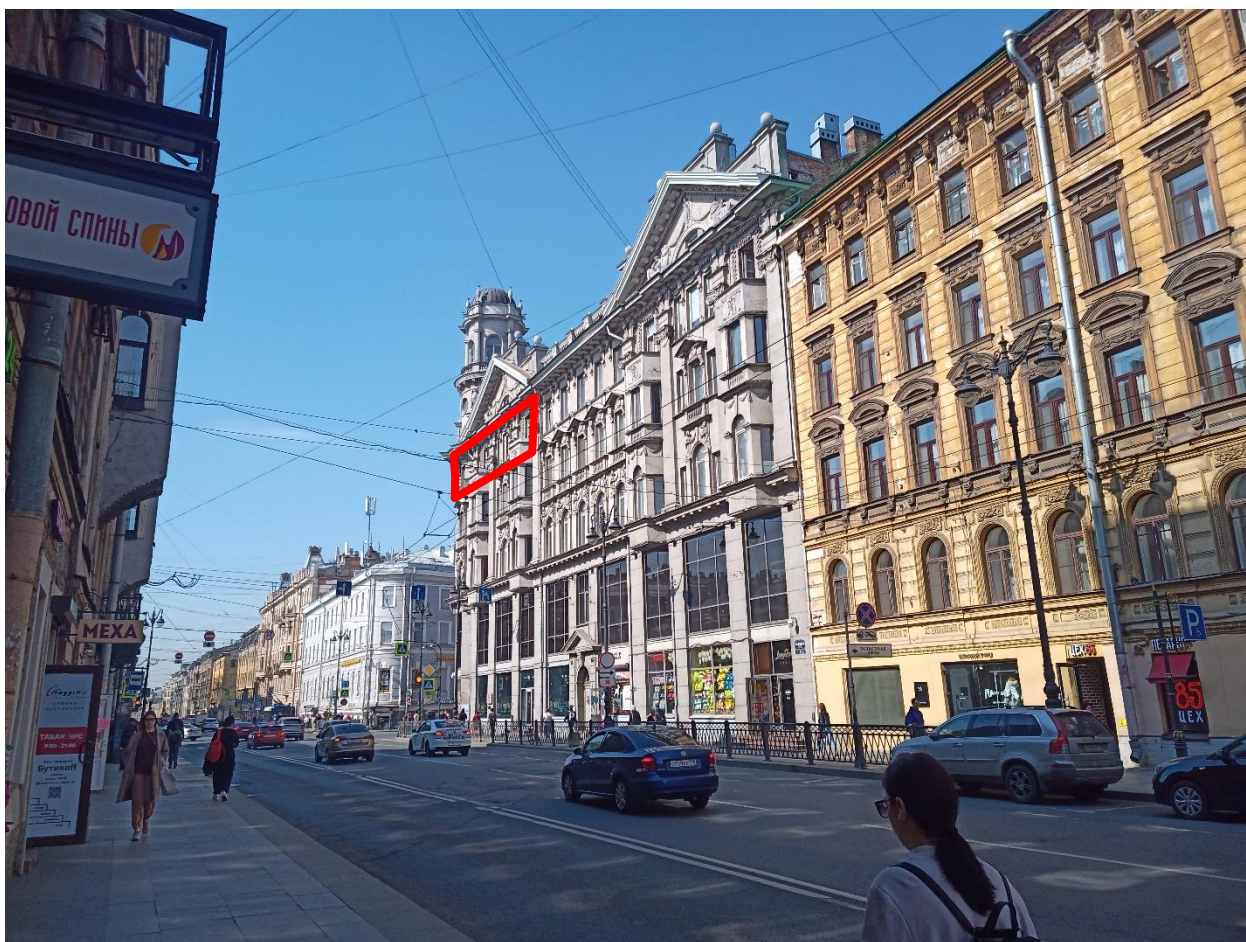




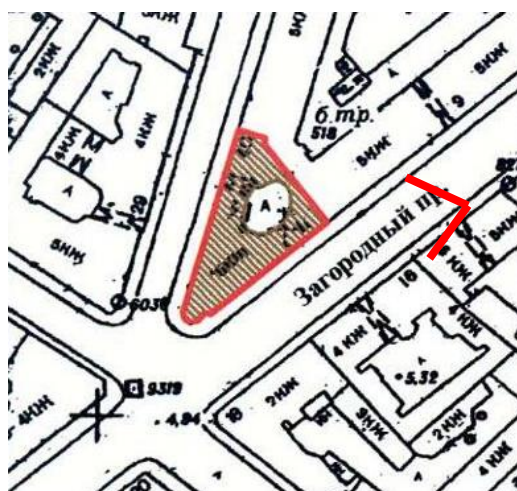
1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевые (южный и юго-восточный) фасады здания. Вид с Загородного проспекта. 17.04.2023.

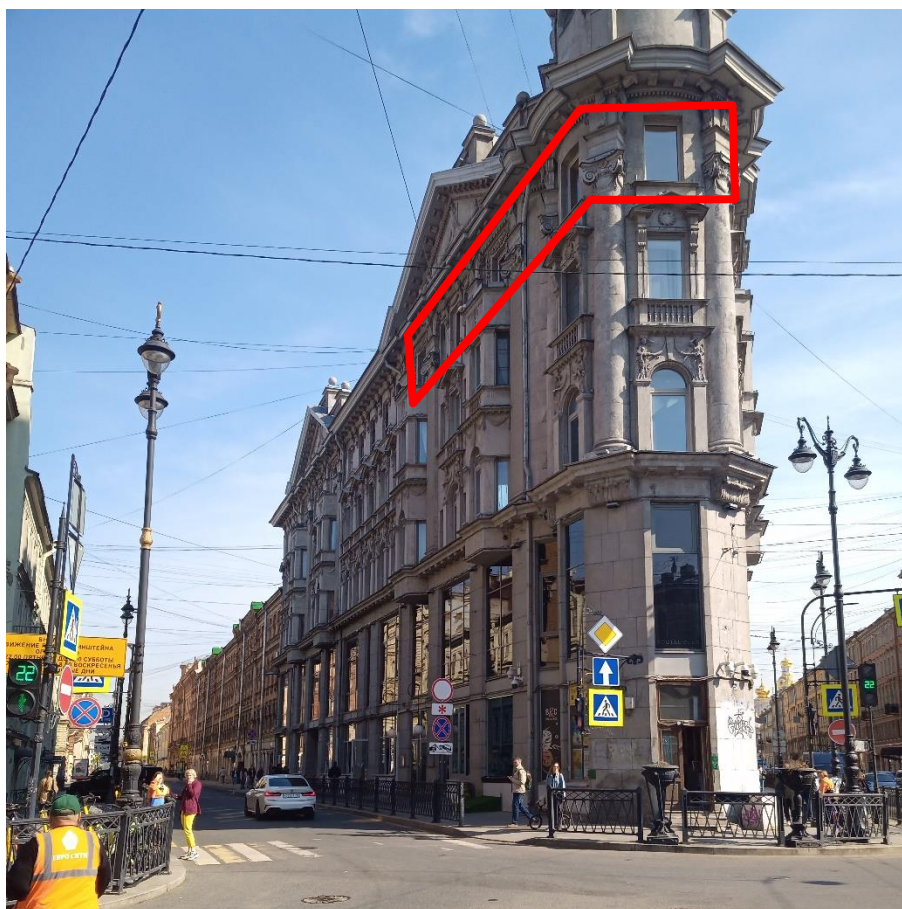




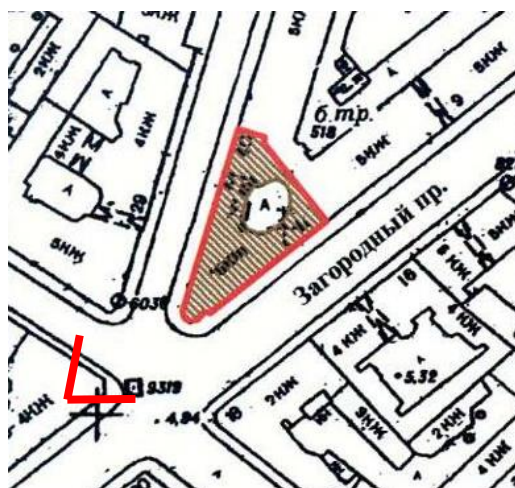


2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевой (юго-восточный) фасад здания. Вид с Загородного проспекта. 17.04.2023.





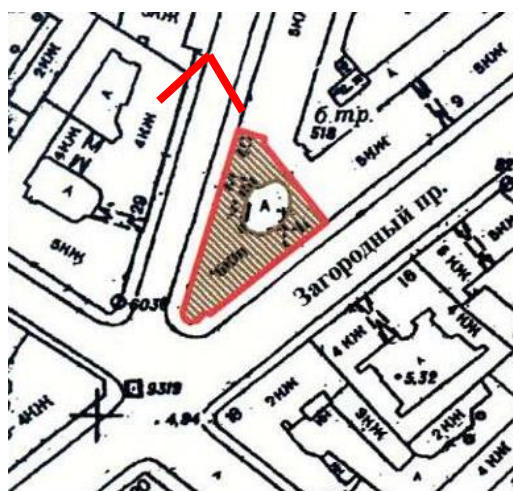
3. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевые (южный и северо-восточный) фасады здания. Вид с перекрестка Загородного проспекта и улицы Рубинштейна. 17.04.2023.







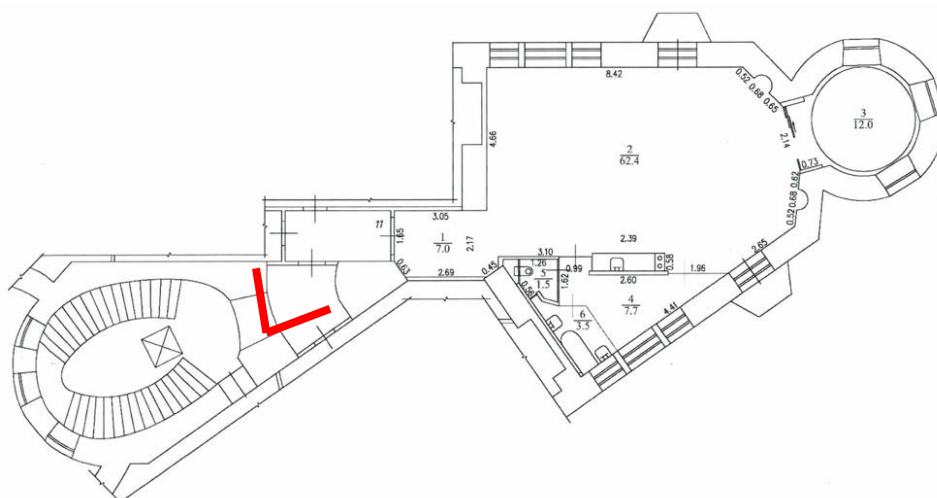
4. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевой (северо-восточный) фасад здания. Вид с и улицы Рубинштейна. 17.04.2023.





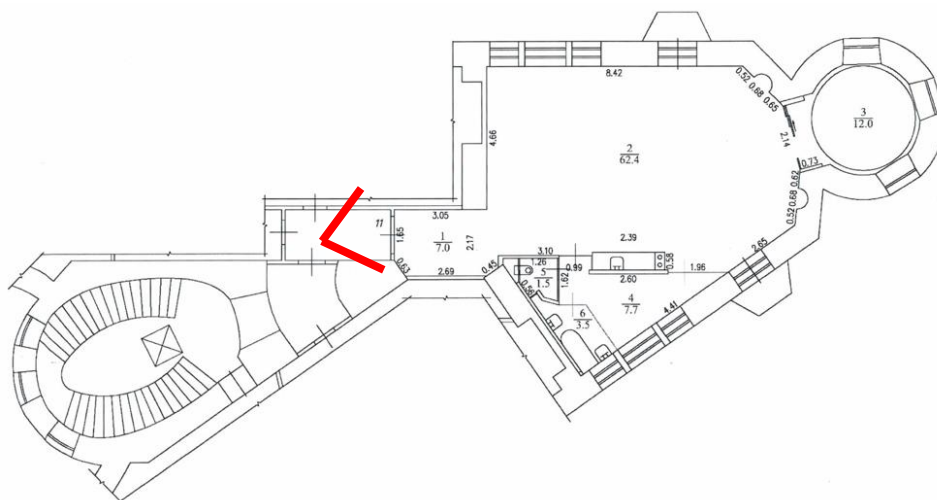


5. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Входная дверь с лестничной клетки. 17.04.2023.





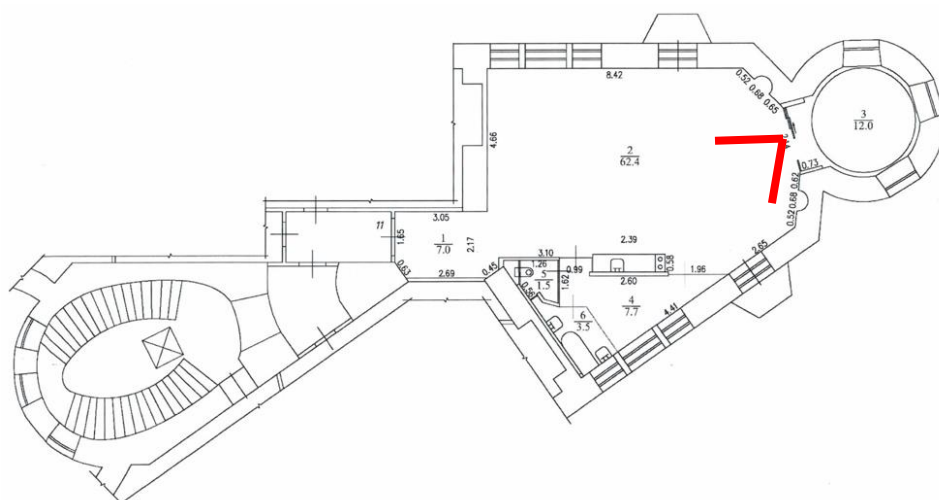
6. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Входная дверь в квартиру. 17.04.2023.







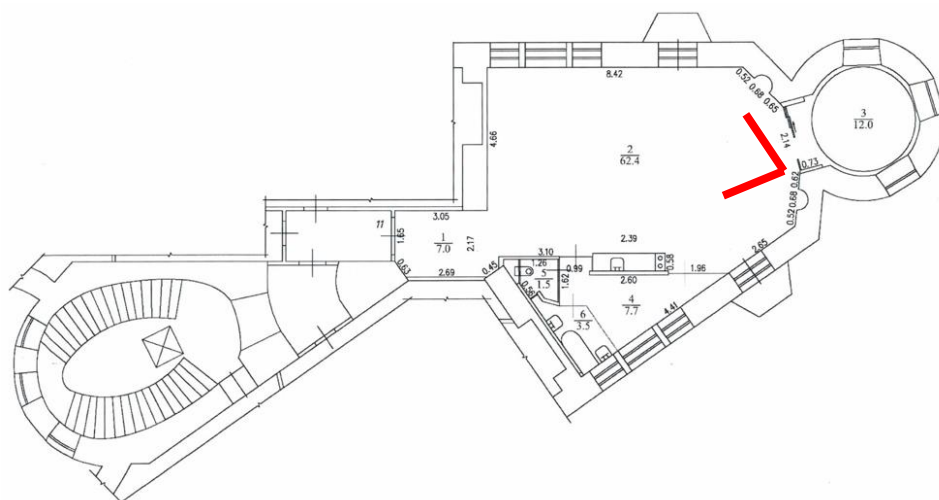
8. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Помещения № 2 и 4 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.





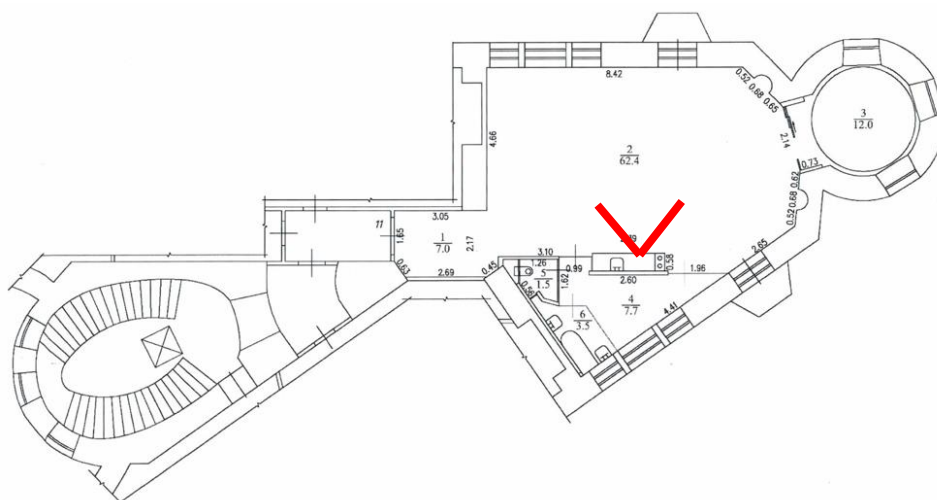


9. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Помещение № 2 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.



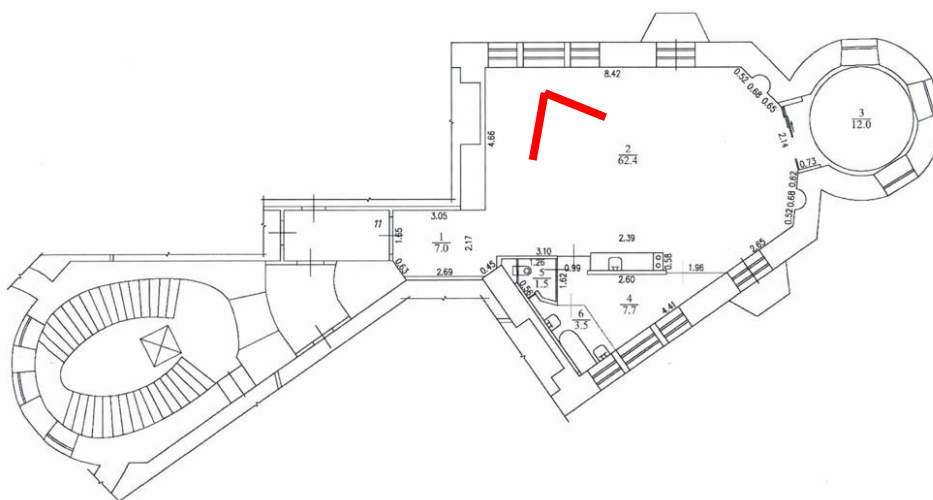


10. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Помещение № 2 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.





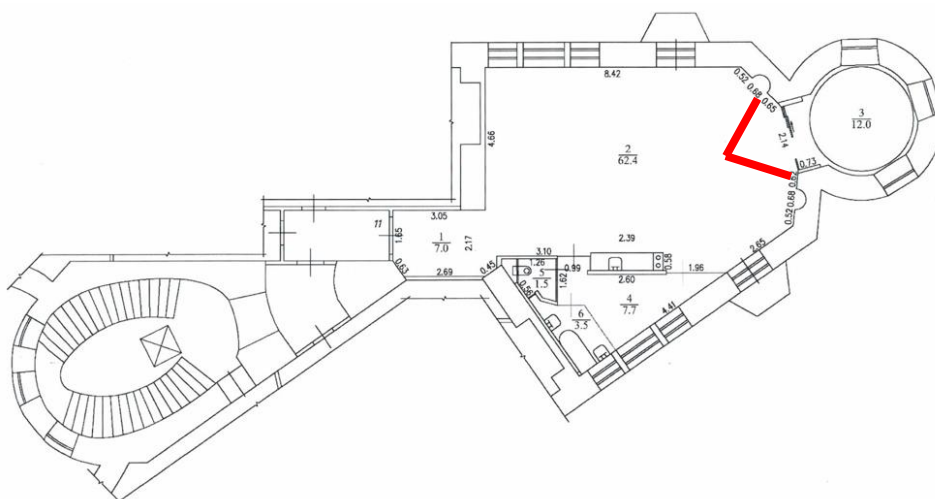
11. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Помещения № 2 и 4 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.







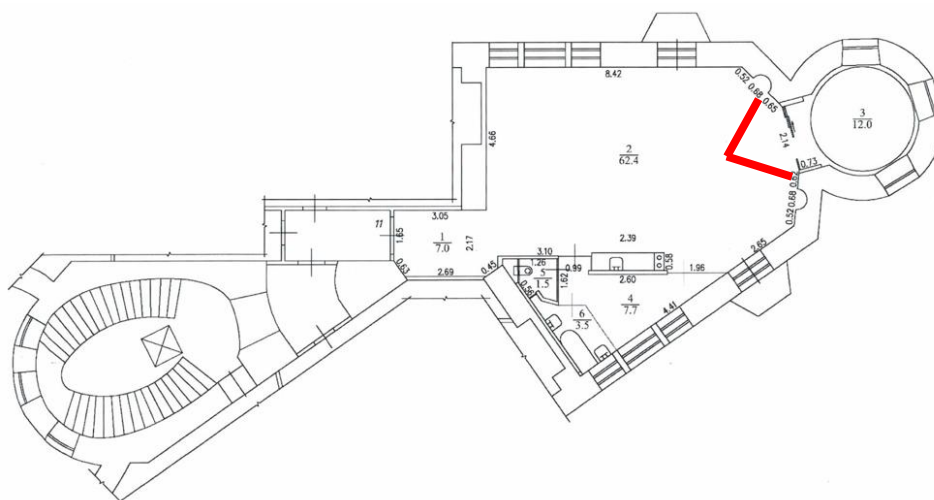
12. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Помещение № 3 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.





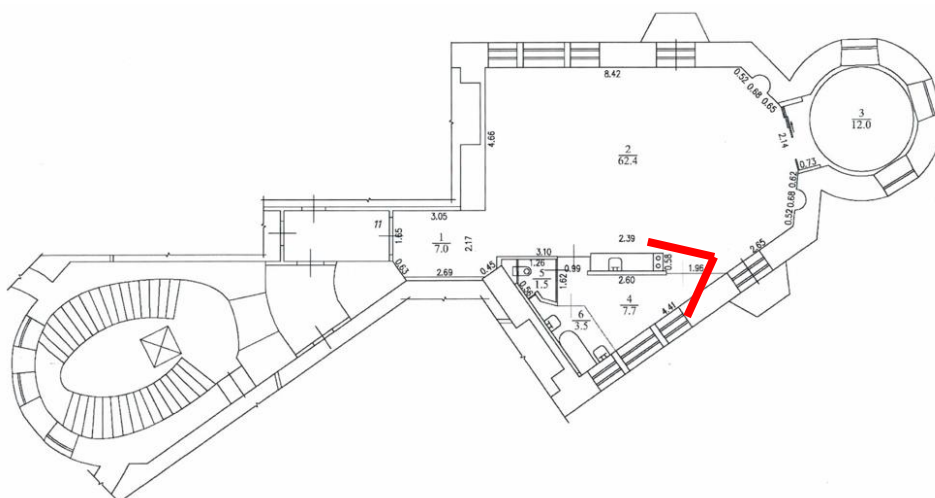


13. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Помещение № 3 (согласно Техпаспорту). Лепной декор потолка. 17.04.2023.



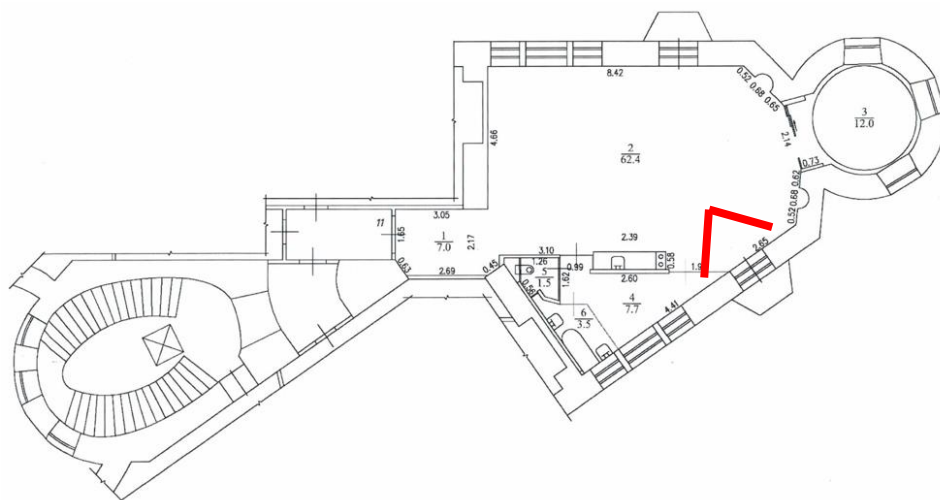


14. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Помещение № 4 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.





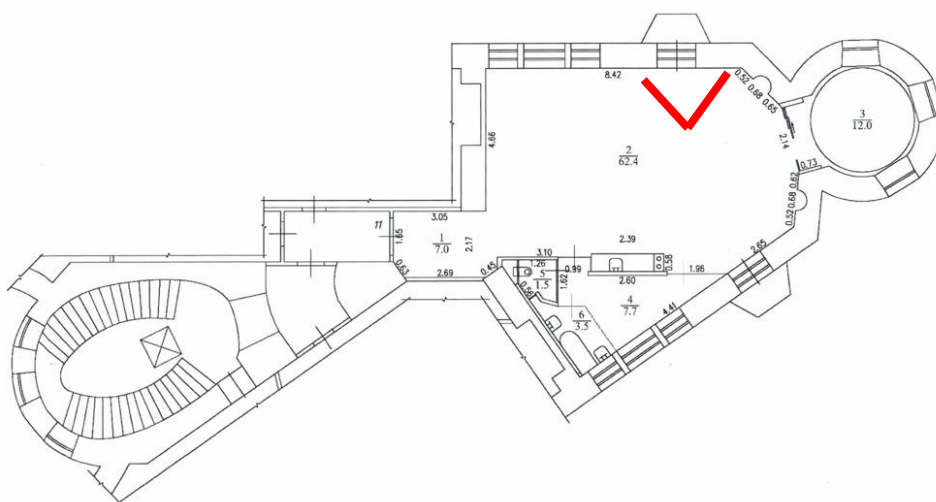
15. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Балкон со стороны улицы Рубинштейна. Вид из помещения № 4 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.







16. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Балкон со стороны Загородного проспекта. Вид из помещения № 2 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.





**Приложение № 5**

к акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г.

**Копии протоколов заседаний экспертной комиссии**

**ПРОТОКОЛ № 1**  
**организационного заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы**  
**проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного**  
**наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по**  
**адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению**  
**Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7**  
**сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект**  
**приспособления для современного использования объекта культурного наследия**  
**регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и**  
**переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО**  
**«ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2022 г.**

г. Санкт-Петербург

«17» апреля 2023 г.

**Присутствовали:**

1. Прокофьев Михаил Федорович, Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр», образование высшее, историк, стаж работы — 42 года, аттестованный эксперт, приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032.
2. Глинская Наталия Борисовна, заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», образование высшее, искусствовед, стаж работы — 43 года, аттестованный эксперт, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. №2032, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.04.2021 г. № 596.
3. Калинин Валерий Александрович, главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр», образование высшее, инженер-строитель, стаж работы — 19 лет, аттестованный эксперт, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. №2032.

**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. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

**1. Утверждение состава членов экспертной комиссии:**

**Слушали:**

Калинина В.А. - об утверждении состава членов экспертной комиссии.

**Постановили:**

утвердить состав членов экспертной комиссии:

Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.

**Голосование:**

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

**2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.**

**Слушали:**

Калинина В.А. - о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

**Постановили:**

- Председателем экспертной комиссии выбрать – М.Ф. Прокофьева.
- Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать – Н.Б. Глинскую.

**Голосование:**

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

**3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.**

**Слушали:**

Калинина В.А. - о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

**Постановили:**

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

**Голосование:**

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

**4. Определение основных направлений работы экспертов.**

**Слушали:**

Прокофьева М.Ф. - определение основных направлений работы экспертов.

**Постановили:**

определить следующие направления работы экспертов:

1. Н.Б. Глинская проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
2. М.Ф. Прокофьев определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.
3. В.А. Калинин оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.
4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Прокофьев М.Ф.

**Голосование:**

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

**5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.**

**Слушали:**

Калинина В.А. - об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

**Постановили:**

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с «17» апреля 2023 года по «16» мая 2023 года:

«17» апреля 2023 г. - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;

«18» апреля 2023 г. - «5» мая 2023 г. - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

«10» мая 2023 г. - «15» мая 2023 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

«16» мая 2023 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

**Голосование:**

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

**6. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.**

**Слушали:**

Калинина В.А. - о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

**Постановили:**

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

- «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2022 г.;
- Задание КГИОП от 13.04.2023 г. № 01-21-710/23-0-1 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 по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А;
- Распоряжение Правительства Санкт-Петербурга от 12.04.2011 № 10-129 об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А;
- Распоряжение Правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2014 № 10-813 о внесении дополнений в распоряжение КГИОП от 12.04.2011 № 10-129;
- Письмо КГИОП № 01-46-633/23-0-1 от 27.03.2023 об отсутствии сведений о наличии в квартире № 11 по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера;
- План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Загородный



пр., 11, Рубинштейна ул., 40 (улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А), утверждён КГИОП 31.08.2005;

- Выписка из реестра лицензий по состоянию на 15.09.2022. Общество с ограниченной ответственностью «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ». Регистрационный номер лицензии: МКРФ 22583; номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00615460. Дата предоставления лицензии: 15.09.2022;
- Выписка из ЕГРН от 24.01.2023г. № КУВИ-999/2023-074152. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости;
- Договор купли продажи 78 АБ № 6212629 от 14.01.2019 г. квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А, квартира 11;
- Доверенность от 09.03.2023 г. № 78 АВ 3140964;
- Копия технического паспорта на квартиру № 11 по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А.
- Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Загородный пр., 11, Рубинштейна ул., 40, утвержден приказом Министерства культуры РФ от 02.07.2015.

**Голосование:**

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

Председатель экспертной комиссии М.Ф. Прокофьев



«17» апреля 2023 г.

Секретарь экспертной комиссии Н.Б. Глинская



«17» апреля 2023 г.

Член экспертной комиссии В.А. Калинин



«17» апреля 2023 г.

**Протокол № 2**  
**заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы**  
**проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного**  
**наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по**  
**адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению**  
**Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7**  
**сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект**  
**приспособления для современного использования объекта культурного наследия**  
**регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и**  
**переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО**  
**«ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2022 г.**

Санкт-Петербург

«16» мая 2023 г.

**Присутствовали аттестованные эксперты:**

**Председатель экспертной комиссии**

Прокофьев Михаил Федорович (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032).

**Ответственный секретарь экспертной комиссии**

Глинская Наталия Борисовна (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.04.2021 г. № 596).

**Член экспертной комиссии**

Калинин Валерий Александрович (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032).

**Повестка дня:**

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2022 г.
2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.
3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

**Слушали:**

Прокофьева М.Ф., Глинскую Н.Б., Калинина В.А.

**Постановили:**

Члены Экспертной комиссии согласились с тем, что предоставленный «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанный ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2022 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и представили оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

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

**Голосование по всем вопросам одновременно:**

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

Председатель экспертной комиссии М.Ф. Прокофьев



«16» мая 2023 г.

Секретарь экспертной комиссии Н.Б. Глинская



«16» мая 2023 г.

Член экспертной комиссии В.А. Калинин



«16» мая 2023 г.

**Протокол № 3**  
**заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы**  
**проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного**  
**наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по**  
**адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению**  
**Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7**  
**сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект**  
**приспособления для современного использования объекта культурного наследия**  
**регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и**  
**переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО**  
**«ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г.**

Санкт-Петербург

«10» августа 2023 г.

**Присутствовали аттестованные эксперты:**

**Председатель экспертной комиссии**

Прокофьев Михаил Федорович (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032).

**Ответственный секретарь экспертной комиссии**

Глинская Наталия Борисовна (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.04.2021 г. № 596).

**Член экспертной комиссии**

Калинин Валерий Александрович (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032).

**Повестка дня:**

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 27.07.2023 г. № 01-24-1331/23-01.
2. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.
3. О внесении изменений в Протоколы №№ 1-2 в связи с допущенными техническими ошибками.
4. О внесении Заказчиком изменений в проектную документацию на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 27.07.2023 г. № 01-24-1331/23-01.
5. Определение основных направлений работы экспертов.
6. Утверждение календарного плана работы Экспертной комиссии.

**1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 27.07.2023 г. № 01-24-1331/23-01.**

**Слушали:**



Прокофьева М.Ф. - о возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 27.07.2023 г. № 01-24-1331/23-01.

**Постановили:**

Возобновить проведение государственной историко-культурной экспертизы и работу Экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 27.07.2023 г. № 01-24-1331/23-01.

**Голосование:**

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

**2. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.**

**Слушали:**

Прокофьева М.Ф. - о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы в связи с переходом права собственности (купли-продажи) помещения 16-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, ул. Декабристов, д. 29, лит. А.

**Постановили:**

Для проведения экспертизы принять предоставленные Заказчиком документы в составе:

- Распоряжение КГИОП об утверждении Охранного обязательства собственника или законного владельца объекта культурного наследия «Дом купца Ш.З. Иоффе», от 10.03.2020 №07-19-93/20.
- Выписка из ЕГРН от 10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181443623. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости.

**Голосование:**

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

**3. О внесении изменений в Протоколы №№ 1-2 в связи с допущенными техническими ошибками и получением документов.**

**Слушали:** Глинскую Н.Б. о внесении изменений в Протоколы №№ 1-2 в связи с допущенными техническими ошибками.

**Постановили:**

В связи с допущенными техническими ошибками и с получением документов на проведение экспертизы, изложить Протоколы №№ 1-2 заседаний экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г в следующей редакции:

- Изложить заглавие Протокола № 1 в следующей редакции:  
*«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 купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу:  
 Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого  
 Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября  
 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для  
 современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом  
 купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр:  
 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г.»*
  
- Изложить заглавие Протокола № 2 в следующей редакции:  
*«Протокол № 2  
 заседания экспертной комиссии  
 по проведению государственной историко-культурной экспертизы  
 проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного  
 наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу:  
 Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого  
 Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября  
 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления  
 для современного использования объекта культурного наследия регионального значения  
 «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11»  
 (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г.»*
  
- Изложить пункт 6 «О принятии от Заказчика документов для проведения  
 экспертизы» Повестки дня Протокола № 1 от 17.04.2023 г. в следующей редакции:  
**«6. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.**

**Слушали:**

Калинина В.А. - о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

**Постановили:**

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

- *«Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанный ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г.;*
- *Задание КГИОП от 13.04.2023 г. № 01-21-710/23-0-1 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 по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А;*

- *Распоряжение КГИОП от 12.04.2011 № 10-129 об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А;*
- *Распоряжение КГИОП от 16.12.2014 № 10-813 о внесении дополнений в распоряжение КГИОП от 12.04.2011 № 10-129;*
- *Письмо КГИОП № 01-46-633/23-0-1 от 27.03.2023 об отсутствии сведений о наличии в квартире № 11 по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера;*
- *План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Загородный пр., 11, Рубинштейна ул., 40 (улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А), утверждён КГИОП 31.08.2005;*
- *Выписка из реестра лицензий по состоянию на 15.09.2022. Общество с ограниченной ответственностью «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ». Регистрационный номер лицензии: МКРФ 22583; номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00615460. Дата предоставления лицензии: 15.09.2022;*
- *Выписка из ЕГРН от 10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181443623. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости;*
- *Договор купли продажи 78 АБ № 6212629 от 14.01.2019 г. квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А, квартира 11;*
- *Доверенность от 09.03.2023 г. № 78 АВ 3140964;*
- *Копия технического паспорта на квартиру № 11 по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А;*
- *Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Загородный пр., 11, Рубинштейна ул., 40, утвержден приказом Министерства культуры РФ от 02.07.2015;*
- *Распоряжение КГИОП об утверждении Охранного обязательства собственника или законного владельца объекта культурного наследия «Дом купца Ш.З. Иоффе», от 10.03.2020 №07-19-93/20.*

**Голосование:**

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

- Изложить в подписях Протоколов №№ 1-2 наименование должности Н.Б. Глинской как:  
«*Ответственный секретарь экспертной комиссии Н.Б. Глинская*».

**4. О внесении Заказчиком изменений в проектную документацию на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 27.07.2023 г. № 01-24-1331/23-01.**

**Слушали:**

М.Ф. Прокофьева о внесении Заказчиком изменений в проектную документацию на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 27.07.2023 г. № 01-24-1331/23-01:

- проектная документация откорректирована на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 27.07.2023 г. № 01-24-1331/23-01.

**Постановили:**

При рассмотрении проектной документации учесть предоставленные материалы.

**Голосование:**

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

### **5. Определение основных направлений работы экспертов.**

**Слушали:**

М.Ф. Прокофьева об определении основных направлений работы экспертов.

**Постановили:**

определить следующие направления работы экспертов:

1. Н.Б. Глинская проводит анализ представленной Заказчиком откорректированной проектной документации на предмет ее соответствия действующему законодательству по охране объектов культурного наследия.
2. В.А. Калинин проводит анализ проектных решений и сохранности элементов предмета охраны объекта культурного наследия.
3. М.Ф. Прокофьев оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации, корректирует Акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к нему.

**Голосование:**

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

### **6. Утверждение календарного плана работы Экспертной комиссии**

**Слушали:**

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

**Постановили:**

Утвердить календарный план работы Экспертной комиссии:

«10» августа 2023 г. – «14» августа 2023 г. – внесение изменений в соответствии с замечаниями, представленными в письме КГИОП от 27.07.2023 г. № 01-24-1331/23-01 в Акт государственной историко-культурной экспертизы; повторное рассмотрение предоставленной Заказчиком откорректированной проектной документации.

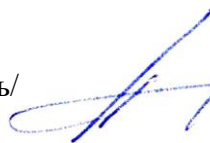
«15» августа 2023 г. – заседание комиссии, подписание электронной подписью и передача Заказчику Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.



**Голосование:**

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

Председатель экспертной комиссии /подпись/



Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь экспертной комиссии /подпись/



Глинская Н.Б.

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 купца Ш.З. Иоффе», расположенного по**  
**адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению**  
**Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7**  
**сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект**  
**приспособления для современного использования объекта культурного наследия**  
**регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и**  
**переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО**  
**«ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г.**

Санкт-Петербург

«15» августа 2023 г.

**Присутствовали аттестованные эксперты:**

**Председатель экспертной комиссии:** Прокофьев Михаил Федорович (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. №2032).

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:** Глинская Наталия Борисовна (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.04.2021 г. № 596).

**Член экспертной комиссии:** Калинин Валерий Александрович (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. №2032).

**Повестка дня:**

7. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г

8. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.

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

**Слушали:**

Прокофьева М.Ф.

**Постановили:**

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11,

литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанная ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и представили оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

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

**Голосование по всем вопросам одновременно:**

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

Председатель экспертной комиссии /подпись/



Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь экспертной комиссии /подпись/



Глинская Н.Б.

Член экспертной комиссии /подпись/



Калинин В.А.

**Приложение № 6**

**к акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации** на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г.

**Копии договоров с экспертами**



## Договор № 12-23-ГИКЭ-01

Санкт-Петербург

"17" апреля 2023 г.

Стороны, Абелис Роман Леонидович, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Анашкина Евгения Дмитриевича, действующего по доверенности от 09.03.2023 г. № 78 АВ 3140964 с одной стороны, и Прокофьев Михаил Федорович, являющийся аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы и именуемый в дальнейшем «Подрядчик 1», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнить работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (далее Объект).

1.2. Подрядчик выполняет Работы по Договору на основании Задания Заказчика на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору).

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

1.4. Порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга. Заданием на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Право на результаты Работ, изложенные в отчетной Документации по настоящему Договору и переданные по окончании Работ, принадлежат Заказчику.

### 2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: три месяца со дня подписания настоящего Договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Задания на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Работ, поручаемых Подрядчику по настоящему Договору, составляет 34 482 рублей 75 копеек, включая НДС (4482 рублей 75 копеек). Оплата производится в равных долях от общей суммы Договора: Прокофьеву Михаилу Федоровичу (Подрядчик 1) 11 494 (десять тысяч рублей) 25 копеек, в том числе НДС 1494 рублей 25 копеек; Глинской

Наталье Борисовне (Подрядчик 2) 11 494 (десять тысяч рублей) 25 копеек, в том числе НДФЛ 1494 рублей 25 копеек; Калинин Валерию Александровичу (Подрядчик 3) 11 494 (десять тысяч рублей) 25 копеек, в том числе НДФЛ 1494 рублей 25 копеек, путем перечисления на счета, указанные в настоящем договоре. Указанная сумма включает в себя вознаграждение и все издержки Экспертов в связи с выполнением работ по настоящему Договору.

3.2. Оплата предусмотренных настоящим договором работ производится в следующем порядке: 100% от стоимости работ уплачивается в пятнадцатидневный срок со дня подписания акта сдачи – приемки.

3.3. При изменении в установленном порядке Задания на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), и других требований п. 1.5. настоящего Договора, вызывающем увеличение или уменьшение объема Работ, цена Работ по соглашению Сторон соответственно пересматривается, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой его частью.

3.4. Устранение замечаний и недостатков, возникших по вине Подрядчика и выявленных при приемке Работ Заказчиком, или в результате рассмотрения результата Работ органом охраны объектов культурного наследия, осуществляется за счет Подрядчика и дополнительной оплате не подлежит.

3.5. В случае несогласия органа охраны объектов культурного наследия с результатами экспертного заключения по Объекту. Работы, выполненные Подрядчиком по настоящему Договору, подлежат приемке и оплате Заказчиком в полном объеме в соответствии с положениями статьи 3 Договора.

3.6. Расчеты между Сторонами по настоящему Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет Подрядчика, указанный в настоящем Договоре

3.7. Денежное обязательство в рамках настоящего Договора по перечислению определенной денежной суммы Подрядчику в соответствии с данным Договором считается исполненным с момента зачисления такой денежной суммы на корреспондентский счет банка Подрядчика.

#### **4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

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

4.2. По окончании выполнения Работ Подрядчик передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе, подписанное квалифицированными электронными подписями, о чем Стороны подписывают акт сдачи-приемки выполненных Работ.

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

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

4.3.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний



акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Подрядчик безвозмездно дорабатывает Документацию и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

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

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

## 5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Подрядчику утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору) и иные исходные данные, необходимые для выполнения Работ по Договору. Передача указанных в настоящем пункте исходных данных оформляется Сторонами соответствующим актом.

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

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

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

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

### 5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

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

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

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

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Договор (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 30 (тридцати) дней после направления претензии.

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

## **9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

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

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

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

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

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

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

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Данный Договор, 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.

10.2. 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.

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

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством направления писем на адреса электронной почты, указанные в настоящем договоре в течение суток с момента

получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

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

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

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Приложение № 1 - Задание на проведение историко-культурной экспертизы.

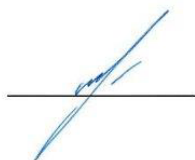
## 12. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Заказчик:**



**Исполнитель:**

**Прокофьев Михаил Федорович**



Анашкин Е.Д.



Прокофьев М.Ф.

## Договор № 12-23-ГИКЭ-02

Санкт-Петербург

"17" апреля 2023 г.

Стороны, Абелис Роман Леонидович, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Анашкина Евгения Дмитриевича, действующего по доверенности от 09.03.2023 г. № 78 АВ 3140964 с одной стороны, и Глинская Наталья Борисовна, являющаяся аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы и именуемая в дальнейшем «Подрядчик 2», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнить работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (далее Объект).

1.2. Подрядчик выполняет Работы по Договору на основании Задания Заказчика на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору).

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

1.4. Порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга. Заданием на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Право на результаты Работ, изложенные в отчетной Документации по настоящему Договору и переданные по окончании Работ, принадлежат Заказчику.

### 2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: три месяца со дня подписания настоящего Договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Задания на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Работ, поручаемых Подрядчику по настоящему Договору, составляет 34 482 рублей 75 копеек, включая НДС (4482 рублей 75 копеек). Оплата производится в равных долях от общей суммы Договора: Прокофьеву Михаилу Федоровичу (Подрядчик 1) 11 494 (десять тысяч рублей) 25 копеек, в том числе НДС 1494 рублей 25 копеек; Глинской Наталье Борисовне (Подрядчик 2) 11 494 (десять тысяч рублей) 25 копеек, в том числе



НДФЛ 1494 рублей 25 копеек; Калинину Валерию Александровичу (Подрядчик 3) 11 494 (десять тысяч рублей) 25 копеек, в том числе НДФЛ 1494 рублей 25 копеек, путем перечисления на счета, указанные в настоящем договоре. Указанная сумма включает в себя вознаграждение и все издержки Экспертов в связи с выполнением работ по настоящему Договору.

3.2. Оплата предусмотренных настоящим договором работ производится в следующем порядке: 100% от стоимости работ уплачивается в пятнадцатидневный срок со дня подписания акта сдачи – приемки.

3.3. При изменении в установленном порядке Задания на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), и других требований п. 1.5. настоящего Договора, вызывающем увеличение или уменьшение объема Работ, цена Работ по соглашению Сторон соответственно пересматривается, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой его частью.

3.4. Устранение замечаний и недостатков, возникших по вине Подрядчика и выявленных при приемке Работ Заказчиком, или в результате рассмотрения результата Работ органом охраны объектов культурного наследия, осуществляется за счет Подрядчика и дополнительной оплате не подлежит.

3.5. В случае несогласия органа охраны объектов культурного наследия с результатами экспертного заключения по Объекту. Работы, выполненные Подрядчиком по настоящему Договору, подлежат приемке и оплате Заказчиком в полном объеме в соответствии с положениями статьи 3 Договора.

3.6. Расчеты между Сторонами по настоящему Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет Подрядчика, указанный в настоящем Договоре

3.7. Денежное обязательство в рамках настоящего Договора по перечислению определенной денежной суммы Подрядчику в соответствии с данным Договором считается исполненным с момента зачисления такой денежной суммы на корреспондентский счет банка Подрядчика.

#### **4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

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

4.2. По окончании выполнения Работ Подрядчик передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе, подписанное квалифицированными электронными подписями, о чем Стороны подписывают акт сдачи-приемки выполненных Работ.

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

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

4.3.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым



Подрядчик безвозмездно дорабатывает Документацию и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

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

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

## **5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Заказчик обязуется:**

5.1.1. До начала производства Работ передать Подрядчику утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору) и иные исходные данные, необходимые для выполнения Работ по Договору. Передача указанных в настоящем пункте исходных данных оформляется Сторонами соответствующим актом.

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

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

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

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

### **5.2. Подрядчик обязуется:**

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

полномочия представителя Подрядчика.

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

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

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

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

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Договор (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 30 (тридцати) дней после направления претензии.



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

## **9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

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

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

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

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

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

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

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Данный Договор, 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.

10.2. 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.

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

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

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

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

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

#### 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Приложение № 1 - Задание на проведение историко-культурной экспертизы.

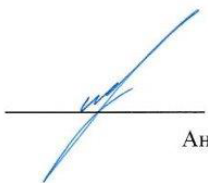
#### 12. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Заказчик:**



**Исполнитель:**

**Глинская Наталья Борисовна**



Анашкин Е.Д.



Глинская Н.Б.



## Договор № 12-23-ГИКЭ-03

Санкт-Петербург

"17" апреля 2023 г.

Стороны, Абелис Роман Леонидович, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Анашкина Евгения Дмитриевича, действующего по доверенности от 09.03.2023 г. № 78 АВ 3140964 с одной стороны, и Калинин Валерий Александрович, являющийся аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы и именуемый в дальнейшем «Подрядчик 3», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнить работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (далее Объект).

1.2. Подрядчик выполняет Работы по Договору на основании Задания Заказчика на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору).

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

1.4. Порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга. Заданием на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.6. Право на результаты Работ, изложенные в отчетной Документации по настоящему Договору и переданные по окончании Работ, принадлежат Заказчику.

### 2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: три месяца со дня подписания настоящего Договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Задания на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Работ, поручаемых Подрядчику по настоящему Договору, составляет 34 482 рублей 75 копеек, включая НДС (4482 рублей 75 копеек). Оплата производится в равных долях от общей суммы Договора: Прокофьеву Михаилу Федоровичу (Подрядчик 1) 11 494 (десять тысяч рублей) 25 копеек, в том числе НДС 1494 рублей 25 копеек; Глинской

Наталье Борисовне (Подрядчик 2) 11 494 (десять тысяч рублей) 25 копеек, в том числе НДС 1494 рублей 25 копеек; Калинин Валерию Александровичу (Подрядчик 3) 11 494 (десять тысяч рублей) 25 копеек, в том числе НДС 1494 рублей 25 копеек, путем перечисления на счета, указанные в настоящем договоре. Указанная сумма включает в себя вознаграждение и все издержки Экспертов в связи с выполнением работ по настоящему Договору.

3.2. Оплата предусмотренных настоящим договором работ производится в следующем порядке: 100% от стоимости работ уплачивается в пятнадцатидневный срок со дня подписания акта сдачи – приемки.

3.3. При изменении в установленном порядке Задания на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), и других требований п. 1.5. настоящего Договора, вызывающем увеличение или уменьшение объема Работ, цена Работ по соглашению Сторон соответственно пересматривается, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой его частью.

3.4. Устранение замечаний и недостатков, возникших по вине Подрядчика и выявленных при приемке Работ Заказчиком, или в результате рассмотрения результата Работ органом охраны объектов культурного наследия, осуществляется за счет Подрядчика и дополнительной оплате не подлежит.

3.5. В случае несогласия органа охраны объектов культурного наследия с результатами экспертного заключения по Объекту. Работы, выполненные Подрядчиком по настоящему Договору, подлежат приемке и оплате Заказчиком в полном объеме в соответствии с положениями статьи 3 Договора.

3.6. Расчеты между Сторонами по настоящему Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет Подрядчика, указанный в настоящем Договоре

3.7. Денежное обязательство в рамках настоящего Договора по перечислению определенной денежной суммы Подрядчику в соответствии с данным Договором считается исполненным с момента зачисления такой денежной суммы на корреспондентский счет банка Подрядчика.

#### **4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

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

4.2. По окончании выполнения Работ Подрядчик передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе, подписанное квалифицированными электронными подписями, о чем Стороны подписывают акт сдачи-приемки выполненных Работ.

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

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

4.3.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний



акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Подрядчик безвозмездно дорабатывает Документацию и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

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

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

## 5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Подрядчику утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору) и иные исходные данные, необходимые для выполнения Работ по Договору. Передача указанных в настоящем пункте исходных данных оформляется Сторонами соответствующим актом.

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

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

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

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

### 5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

## **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. 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 30 (тридцати) дней после направления претензии.

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

## **9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

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

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

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

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

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

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

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Данный Договор, 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.

10.2. 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.

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

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

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

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

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Приложение № 1 - Задание на проведение историко-культурной экспертизы.

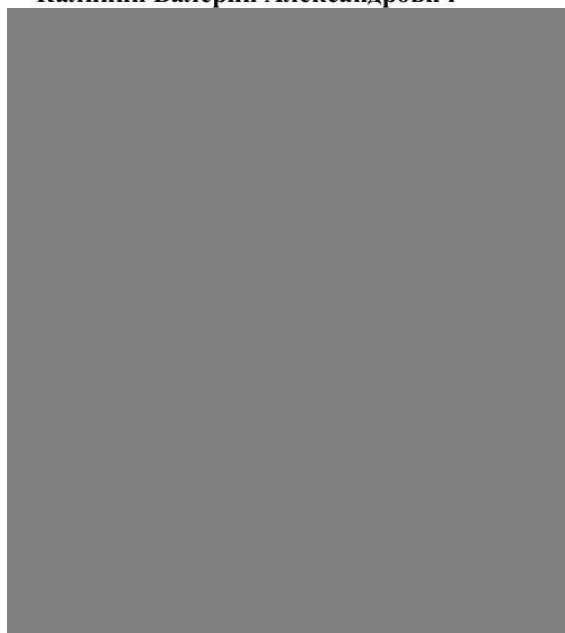
## 12. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Заказчик:**



**Исполнитель:**

**Калинин Валерий Александрович**



Анашкин Е.Д

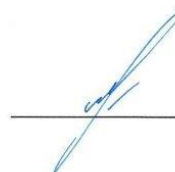
Калинин В.А.

## Приложение №1

к Договорам  
№ 12-23-ГИКЭ-01,  
№ 12-23-ГИКЭ-02,  
№ 12-23-ГИКЭ-03  
от "17" апреля 2023 г.

«УТВЕРЖДАЮ»

Заказчик



Анашкин Е.Д.

### Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Вид экспертизы	Историко-культурная экспертиза проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А
2	Адрес объекта культурного наследия	Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А
3	Наименование объекта культурного наследия	Дом купца Ш.З. Иоффе
4	Статус объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327)
5	Основания для проведения государственной историко-культурной экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.;</li> <li>- Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства);</li> <li>- Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы» № 38-21-ГИКЭ-01; 38-21-ГИКЭ-02; 38-21-ГИКЭ-03 от 12 мая 2021 г.;</li> <li>- Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов</li> </ul>

		Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт и приспособление квартиры №2 для современного использования) от 29.04.2021 г. № 01-52-1110/21.
6	Сроки выполнения экспертизы	<p>1,5 месяца с момента предоставления всей исходной документации, необходимой для выполнения Работ по Договору, и/или перечисления денежных средств. Согласование – в соответствии с регламентом работ государственных органов.</p> <p>В случае наличия у КГИОП замечаний к Акту государственной историко-культурной экспертизы, Подрядчики обязаны обеспечить устранение замечаний в срок, согласованный с Заказчиком. Замечания, не относящиеся к Акту государственной историко-культурной экспертизы и касающиеся проектной документации, устраняет проектная организация в срок, согласованный с Заказчиком.</p>
7	Объект экспертизы	Документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.
8	Цель экспертизы	Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
9	Перечень материалов, представленных на рассмотрение государственной историко-культурной экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Задание КГИОП на проведение работ;</li> <li>- Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;</li> <li>- Правоустанавливающие документы.</li> <li>- Документы технического и кадастрового учета.</li> </ul>



**Содержание:**

№ пр	Наименование	Страницы
	Акт по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы	1-21
1	Приложение № 1. Извлечение из Решения Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327.	22-24
2	Приложение № 2. Копии документов, предоставленных заказчиком	25-100
3	Приложение № 3. Историческая иконография	101-129
4	Приложение № 4. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы	130-149
5	Приложение № 5. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии	150-164
6	Приложение № 6. Копии договоров с экспертами	165-185
7	Содержание	186