

## Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А)<sup>1</sup>: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-т. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023<sup>2</sup> г.

г. Санкт-Петербург

«19» марта 2024 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в составе: М.С. Лавриновский, Е.В. Кондакова, Л.А. Хангу, на основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение №9), протоколы заседаний экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приложение №10).

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «28» ноября 2023 года по «04» декабря 2023 года; с «21» февраля 2024 года по «19» марта 2024 года (Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы был откорректирован согласно полученным замечаниям КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г.).

### 2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

### 3. Заказчик экспертизы

---

<sup>1</sup> Согласно Распоряжению Правительства Санкт-Петербурга Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) № 10-33 от 20.10.2009 г. «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

<sup>2</sup> Проектная документация была откорректирована в 2024 году, согласно полученным замечаниям КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал Проект»); ИНН 7841422878; 196084, Санкт-Петербург, Киевская ул., дом 3, литера А, помещение 22-Н.

#### 4. Сведения об экспертах

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

Е.В. Кондакова

	на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия
--	---

Фамилия, имя, отчество	Кондакова Елена Викторовна
Образование	Высшее - Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е.Репина
Специальность	Архитектор-реставратор 1 категории (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от № 1987 от 30.11.2021); член национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, ГАП (Реестр НОПРИЗ, № П-082650); дизайнер (Член Союза Дизайнеров России, Тверское региональное отделение, чл. билет 0435).
Стаж работы	39 лет
Место работы и должность	ООО «ТИМ», главный архитектор проектов; АНО «Судебный эксперт», эксперт; ООО "Центр экспертизы», эксперт
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1809 от 09.11.2021 г. - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

Е.В. Кондакова

Фамилия, имя, отчество	Хангу Людмила Александровна
Образование	Высшее - Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт
Специальность	Квалификация: Инженер-строитель; Специальность: «Городское строительство»
Стаж работы	51 год
Место работы и должность	Пенсионер
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия

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

*Ответственный секретарь  
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

*Е.В. Кондакова*



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

- соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона №73 от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов;
- самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично и другими экспертами, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;
- обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;
- соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы;
- информировать экспертную комиссию и соответствующий орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на экспертов в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

Эксперты не имеют отношений с Заказчиком, указанных в п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. №569, а именно:

- Эксперты не имеют родственных связей с заказчиком (его должностным лицом или работником);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностным лицом или работником);
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований, либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Председатель экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	М.С. Лавриновский
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	Е.В. Кондакова

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

Е.В. Кондакова

Эксперт - член подписано электронной подписью  
экспертной комиссии:

Л.А. Хангу

## **6. Цели и объекты экспертизы**

### **6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### **6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2023 г., в следующем составе:

- **Раздел 1.** Предварительные работы:
- **Часть 1.1.** Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ;
- **Часть 1.2.** Исходно-разрешительная документация (шифр: КП-20.06/5978-ИРД);
- **Часть 1.3.** Фотофиксация до начала производства работ (шифр: КП-20.06/5978-ФФ);
- **Раздел 2.** Комплексные научные исследования:
- **Часть 2.1.** Историческая справка (шифр: КП-20.06/5978-ИС);
- **Часть 2.2.** Техническое заключение (шифр: КП-20.06/5978-ТЗ);

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

Е.В. Кондакова

- **Раздел 3. Проектные решения:**
- **Часть 3.1.** Общая пояснительная записка (шифр: КП-20.06/5978-ОПЗ);
- **Часть 3.2.** Архитектурные решения (шифр: КП-20.06/5978-АР);
- **Часть 3.3.** Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: КП-20.06/5978-ВК);

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

1. Копия задания КГИОП № 01-21-2336/23-0-1 от 28.07.2023 г. *(Приложение №6)*;
2. Копия плана границ объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)» от 26.10.2009 г. *(Приложение №2)*;
3. Копия Распоряжения КГИОП № 10-14 от 17.01.2012 г. «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)» *(Приложение №3)*;
4. Копия технического паспорта на квартиру инв. № 5978/23 от 21.06.2023 г. *(Приложение №8)*;
5. Копии поэтажных планов *(Приложение №8)*;
6. Копия паспорта объекта культурного наследия № 791410029010005 от 20.10.2023 г. *(Приложение №5)*;
7. Копия справки КГИОП № 01-43-15766/23-0-1 от 17.07.2023 г. «О наличии либо отсутствии в квартире 55 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров» *(Приложение №12)*;
8. Копия Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2023-263708754 от 22.11.2023 г. *(Приложение №7)*;
9. Копия доверенности на бланке 77 АД 3158630 от 27.06.2023 г. *(Приложение №7)*;
10. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2023 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который предусматривает создание Единого реестра недвижимости и единой учетно-регистрационной системы. В состав Единого реестра недвижимости вошли сведения, содержащиеся ранее в кадастре недвижимости и реестре прав. Региональной Кадастровой палатой было определено: с 2017 года привычные выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и кадастровые паспорта заменит один документ – выписка из Единого государственного реестра недвижимости. В документе содержится информация, как о самом объекте недвижимости, так и сведения о зарегистрированных на него правах и обременениях (источник: <https://kadastr.ru/magazine/news/vypisku-iz-egrp-i-kadaastrovyy-pasport-zamenil-odin-dokument-vypiska-iz-egrn/>).

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы был откорректирован согласно полученным замечаниям КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г.

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

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

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-2336/23-0-1 от 28.07.2023 г.

В ходе проведения натурных исследований выполнены визуальное обследование и фотофиксация общих видов объекта культурного наследия. Фотографические изображения дают представление о современном облике

объекта культурного наследия на момент заключения договора на проведение экспертизы. Фотофиксация выполнена экспертом Лавриновским М.С. (Приложение №4).

Историко-библиографические и историко-архивные исследования проведены на основании материалов, хранящихся в открытом доступе. На основании данных исследований составлена историческая справка (п.10.2 Акта) и собраны иконографические материалы, представленные в Приложении №11 к настоящему акту.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия при любых видах намечаемой хозяйственной деятельности, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации, независимости экспертов, в соответствии со ст. 29 закона 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Заключение историко-культурной экспертизы оформлено в электронном виде в виде акта, в котором содержатся результаты исследований, проведенных экспертами в порядке, установленном пунктом 3 статьи 31 вышеуказанного Федерального закона.

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

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А) является объектом культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», согласно Распоряжению КГИОП № 10-33 от 20.10.2009 г. «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение №1).

Предмет охраны указанного объекта культурного наследия регионального значения утвержден Распоряжением КГИОП № 10-14 от 17.01.2012 г. «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)» (Приложение №3).

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)» утверждён КГИОП от 26.10.2009 г. (*Приложение №2*).

Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)» составлен КГИОП под № 791410029010005 от 20.10.2023 г. (*Приложение №5*).

### **10. 1. Собственник или пользователь объекта**

Экспертируемый объект находится в собственности физического лица. Копия выписки ЕГРН представлена в Приложении №7.

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

Первые исторические сведения об изучаемой местности встречаются в документах XV – XVI вв. До основания Петербурга западнее данной территории пролегал старая Новгородская дорога (современный Лиговский проспект). В соответствии с планом местности, занимаемой Санкт-Петербургом, снятом в 1698 г. с показанием шведских укреплений, исследуемая территория была не освоена, лес перемежался с болотами. Трасса Новгородского тракта была проложена по направлению к Спасскому погосту на левом берегу Невы (в период шведского правления – военное укрепление «кронверк») <sup>3</sup>. К концу первой трети XVIII в. исследуемая территория во многом была сформирована существовавшей здесь еще с петровских времен обширной полосой загородных усадеб, или, как их тогда называли, — Забавных усадеб и Забавных домов. Эти обширные загородные участки размещались вдоль южного берега реки Фонтанной (с 1730-х гг. ставшей Фонтанкой) и имели усадебные деревянные дома и служебные строения <sup>4</sup>. Первым шагом в освоении территорий стала прокладка еще в 1730-е гг. вдоль южной границы загородных усадеб Широкой, тогда еще Новой перспективой (ныне – Загородный проспект) <sup>5</sup>.

Для застройки и полной реконструкции всех территорий столицы высочайшим указом Анны Иоанновны от 10 (21) июля 1737 г. при Правительствующем Сенате была создана Комиссия о строении (позднее называлась «Комиссия о строении в Санкт-Петербурге», «Комиссия о Санктпетербургском строении»). В качестве одного из первых этапов всей

<sup>3</sup> Три века Санкт-Петербурга. Энциклопедия: в трех томах. – Т. 2: Деятнадцатый век. Кн. 3. – СПб., 2004. – С. 603.

<sup>4</sup> Семенцов С.В., Красникова О.А., Мазур Т.П., Шрадер Т.А. Санкт-Петербург на картах и планах первой половины XVIII века. – СПб.: Туристический и Культурный Центр Эклетика, 2004. – С. 385.

<sup>5</sup> Там же.

градоформирующей деятельности «Комиссии о Санктпетербургском строении» стало уточнение территории столичного города, его городских границ и разделение этой новой территории по Высочайшей резолюции от 27 октября (7 ноября) 1737 г. на пять частей. Территория, расположенная юго-восточнее от реки Фонтанки, относилась к Московской полицейской части: «... в четвертой на Московской стороне, за Фонтанною речкою, от берега большой Невы реки по перспективой, которая следует от Адмиралтейства к Невскому монастырю, всем имеющимся во оной половине слободам, до самого Невского монастыря, к тому монастырю, також и Охтенской слободе»<sup>6</sup>.

В описании столичного города Санкт-Петербурга, составленном И.Г. Георги и изданном им в 1794 г., указано, что в этот период времени Московская часть столицы разделялась на пять кварталов, в которых по описи 1789 г. находилось два каменных и 11 деревянных казенных строений, 115 каменных и 284 деревянных частных, всего 412 дворов<sup>7</sup>.

Вдоль южного берега Фонтанки, служившей до середины XVIII в. юго-восточной границей города, тянулась цепочка усадеб именитых и состоятельных граждан. Парадным «фасадом» они выходили прямо к реке. Сообщения по берегу тогда не было. Позади усадеб проходила Загородная дорога (с 1739 г. – Большая Загородная улица)<sup>8</sup>. Рассматриваемый участок по административному делению относился к 4-му кварталу Московской части, располагался в средней части квартала, ограниченного Разъезжей и Кабинетской (ныне – Социалистическая улица) улицами. К 1798 г. на участке находился дом, располагавшийся вдоль Загородного проспекта, по красной линии, и надворные постройки<sup>9</sup>. В течение первой половины XIX в. владельцы участка менялись неоднократно. В 1804 г. участок принадлежал коллежскому советнику Петру Шубину, в 1809 г. – купцу Королеву, в 1822 – 1837 гг. – купеческой жене Анне Королевой, до 1855 г. – наследникам купца Федора Федоровича Целибева.

В 1828 – 1849 гг. на участке находились каменные и деревянные сооружения: вдоль Загородного проспекта – «дом в два этажа, из коих нижний каменный, а верхний деревянный с мезонином»; в центре участка – надворный каменный трехэтажный флигель; вдоль западной границы участка –

<sup>6</sup> Полное собрание законов Российской империи. Собрание первое: с 1649 года по 12 декабря 1825 года. – СПб.: Типография II Отделения собств. Е.И.В. канцелярии. – Т. 10: 1737 – 1739, 1830. – С. 328 – 329.

<sup>7</sup> Георги И.Г. Описание российско-императорского столичного города Санкт-Петербурга и достопамятностей в окрестностях онаго с планом. СПб., 1794. – С. 120.

<sup>8</sup> Петров П.Н. История Санкт-Петербурга с основания города до введения в действие выборного городского управления по учреждениям о губерниях. 1703 – 1782. – М.: ЗАО Центрполиграф, 2004. – С. 221, 266.

<sup>9</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.

деревянное одноэтажное служебное помещение, построенное в 1833 г.; в конце, за постройками, располагался сад<sup>10</sup>.

В 1855 г. участок купили фридрихсгамские купцы отец и сыновья Лапины. В этом же году по проекту архитектора А.Х. Пеля на месте старого дома был выстроен новый четырехэтажный каменный лицевой дом на подвалах, выходящий фасадом на Загородный проспект. К нему примыкал двухэтажный надворный флигель<sup>11</sup>. В 1856 г. вдоль южной границы участка, параллельно Загородному проспекту, был построен трехэтажный каменный на подвалах флигель. Вдоль восточной границы участка располагался четырехэтажный каменный надворный флигель, а «в связи» с ним – трехэтажный каменный флигель, оба здания были построены в 1857 г. по проектам архитектора А.Х. Пеля<sup>12</sup>. В течение второй половины XIX – начала XX вв. количество, расположение и назначение построек на участке оставалось неизменным. Первый этаж лицевого дома занимали магазины. Вышележащие этажи занимали 23 различные по площади и благоустроенности квартиры. В различные периоды жильцами дома являлись артисты, чиновники, военные, врачи, купцы, мещане, ремесленники и крестьяне. С 1864 по 1877 гг. в доме проживал ученый, врач и общественный деятель С.П. Боткин<sup>13</sup>. В 1912 г. домовладение было продано княгине Александре Александровне Голицыной<sup>14</sup>. Через год она уступила участок петербургскому 2-й гильдии купцу Шнееру-Залману Осиповичу Иофу. В 1913 – 1915 гг. годах вся застройка участка была полностью реконструирована по проекту архитектора А.Л. Лишневого. Лицевой дом перестроен с надстройкой 5-го и 6-го этажей (с лицевой стороны – аттикового; с дворовой – полного). Дворовые флигели вдоль восточной и южной границ перестроены с надстройкой до 6-го этажа; западный и южная часть восточного флигелей снесены и на их месте построены новые шестиэтажные с мансардами корпуса; построен 6 этажный поперечный корпус, формирующий два внутренних замкнутых двора<sup>15</sup>.

В 1915 – 1917 гг. домовладение успело трижды поменять хозяев: сначала его приобрел доктор медицины действительный статский советник Яков

<sup>10</sup> Подробный план столичного города С.-Петербурга снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828. Военно-топографическое депо // Архив КГИОП. XVIIIГ-100.

<sup>11</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4773. Л. 5; Ф. 515. Оп. 4. Д. 1382. Л. 2.

<sup>12</sup> Там же. – Л. 22 об.

<sup>13</sup> Векслер А.Ф., Крашенинникова Т.Я. Загородный проспект. – М.: Издательство Центрполиграф, 2010. – С. 213 – 223.

<sup>14</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4773. Л. 79 об.

<sup>15</sup> ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 1382. Л. 25.



Иванович Трусевич, затем жена гвардейского поручика Наталья Васильевна Сомова, а в 1917 г. – финляндский уроженец Геста Гаврилович Серлакиус<sup>16</sup>.

В течение советского периода и до настоящего времени в доме располагались, в основном, жилые, а также торговые и офисные помещения. На основании распоряжения КГИОП от 20.10.2009 г. № 10-33 здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, Загородный проспект, д. 24, литера А, является объектом культурного наследия регионального значения.

### **10.3. Описание объекта, современное состояние**

Рассматриваемый объект «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)» расположен в квартале, ограниченном Загородным проспектом, Разъездной и Социалистической улицами и улицей Правды. Здание шестиэтажное на подвалах; лицевые фасады выходят на Загородный проспект.

Застройка участка – брандмауэрная, периметральная, образует систему из двух внутренних дворов, соединенных аркадой на высоту двух этажей с воротным проездом по центру.

Главный фасад лицевого корпуса выходит на красную линию Загородного проспекта (входит в сплошной фронт застройки улицы). Здание шестиэтажное (6-й этаж в лицевом корпусе – аттиковый, в дворовых корпусах – мансардный), кирпичное, оштукатуренное (лицевой фасад – терразитовая штукатурка).

Архитектурно-художественное решение фасадов – в характере эклектики, использованием элементов стиля модерн. Композиция лицевого фасада центрально-симметричная, трехчастная. Центральная ось акцентирована арочным проездом с металлическими воротами, эркером и фронтоном.

В декоративном оформлении использованы: междуэтажные профильные карнизы, подоконные пояса с декором, пилястры ионического ордера на уровне 3-го и 4-го этажей и парные пилястры коринфского ордера 5-го этажа, балюстрада, руст, лопатки. В декоративном оформлении дворовых фасадов использованы: линейный руст с фактурной штукатуркой, пилястры ионического ордера, сандрики (северо-западный и юго-восточный фасады), междуэтажные и венчающий карнизы, эркеры, ризалиты. В интерьерах квартир частично сохранилась художественная отделка. Здание является примером доходного дома XIX в.

Квартира №55 находится на 2-м этаже.

<sup>16</sup> Векслер А.Ф., Крашенинникова Т.Я. Загородный проспект. – М.: Издательство Центрполиграф, 2010. – С. 213 – 223.

В квартире №55 полы покрыты паркетом в жилых комнатах, керамической плиткой в санузлах и на кухне. Стены оштукатурены и окрашены, комнаты оштукатурены и оклеены обоями.

Внутренние дверные заполнения – деревянные, окрашены. Оконные заполнения – деревянные, в две нитки, коричневые снаружи, белые внутри, двухчастные с форточками и двухчастной фрамугой.

Помещения оборудованы инженерными системами: электроосвещения и отопления. Санузел оборудован системами водоснабжения и водоотведения.

Согласно Распоряжению КГИОП № 10-14 от 17.01.2012 г. элементы архитектурно-художественной отделки, обладающие историко-культурной ценностью, в квартире №55 отсутствуют.

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

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

2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 (в действ. ред.).

3. Разъяснительное письмо Министерства культуры РФ от 25.03.2014 г. № 52-01-39/12-ГА «О научно-проектной и проектной документации, направляемой на государственную историко-культурную экспертизу».

4. Методические указания по порядку проведения проектных работ в соответствии с письмом Министерства Культуры РФ № 446-01-56/10-НМ от 25.01.2013 г.

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

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

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

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

9. Копия Распоряжения КГИОП № 10-33 от 20.10.2009 г. «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (*Приложение №1*);

10. Материалы фотофиксации «Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит.А). Дата фотофиксации: 28.11.2023 г.» (*Приложение №4*).

Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература

1. Георги И.Г. Описание российско-императорского столичного города Санкт-Петербурга и достопамятностей в окрестностях онаго с планом. СПб., 1794. – 757 с.

2. Горбачевич К.С., Хабло Е.П. Почему так названы? – Л.: Лениздат, 1985. – 511 с. 3. Зодчий. Журнал архитектурный и художественно-технический орган Императорского СПб. общества архитекторов. – 27 февраля № 9. – СПб., 1905.

3. Зодчий. Журнал архитектурный и художественно-технический орган Императорского СПб. общества архитекторов. – 26 декабря № 52. – СПб., 1910.

4. Кириков Б. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. Изд. 4-е, с измен. – СПб.: Коло, 2012. – 576 с.: ил.

5. Лисовский В.Г., Гашо Р.М. Николай Васильев. От модерна к модернизму. – СПб.: Коло, 2011. – 464 с.: ил.

6. Лисовский В.Г., Исаченко В.Г. Николай Васильев, Алексей Бубырь. (Архитекторы Санкт-Петербурга). – СПб.: «Белое и Черное», 1999. – 287 с.

7. Пожарный. Вестник пожарного дела в России. Иллюстрированный журнал. – № 5. – СПб., 1894.

8. Полное собрание законов Российской империи. Собрание первое: с 1649 года по 12 декабря 1825 года. – Т. 10: 1737 – 1739. – СПб.: Типография II Отделения собств. Е.И.В. канцелярии, 1830. – С. 967.

9. Санкт-Петербург. Автобиография. / Сост. М. Федотова, К. Королев. – М. – СПб.: Эксмо, 2010. – 951 с.

10. Семенцов С.В., Красникова О.А., Мазур Т.П., Шрадер Т.А. Санкт-Петербург на картах и планах первой половины XVIII века. – СПб.: Туристический и Культурный Центр Эклектика, 2004. – 436 с.

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

12. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5300. Чертежи дома на участке, принадлежавшем наследникам И. Лапотникова, Я.В. Змееву по наб. р. Фонтанки, 68 и Чернышеву пер., 7 и чертежи дома на участке, принадлежавшем Петербургскому купеческому обществу, Петербургской купеческой взаимной пенсионно-вспомогательной кассе по Троицкой ул., 23 и Щербакову пер., 5. \_\_.1868 – \_\_.1914 гг.

13. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 5539. Чертежи здания С.-Петербургского купеческого общества по Троицкой ул., 23 и Щербакову пер., 5. 15.01.1913 г.

14. РГВИА. Генеральный план Санктпетербургу по высочайшему повелению снят и изображен под руководством лейб-гвардии Преображенского полка капитана фон Зихейма («План Зихейма»). 1738 г. Фонд ВУА. № 22405.

15. Подробный план столичного города С.-Петербурга снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828. Военно-топографическое депо // Архив КГИОП. XVIII/Г-100.

#### Интернет-ресурсы

1. «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com>;

1. «Этоместо» – Коллекция старых карт городов России и зарубежья [Электронный ресурс]. URL: <http://etomesto.ru/>;

2. «Дом А. Королевой - Доходный дом Ш. З. Иоффа» // Citywalls.ru архитектурный сайт Петербурга. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/>

## 12. Обоснования вывода экспертизы

### 12.1. Описание и анализ проектной документации

Представленная на экспертизу проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978),

разработанная ООО «Реал-Проект» в 2023 г., с целью ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки квартиры №55.

ООО «Реал-Проект» имеет Лицензию МКРФ 21575, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 16.08.2021 г.

Проект выполнен на основании Задания КГИОП № 01-21-2336/23-0-1 от 28.07.2023 г. в составе:

*Раздел 1. Предварительные работы, в составе:*

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

В разделе 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 от 31.08.2023 г. (далее – Акт влияния).

Акт определения влияния рассматривается и оценивается председателем экспертной комиссии – Лавриновским М.С. (инженер II категории; приказ о присвоении категории: № 1292 от 29.10.2020 г.).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

- Демонтаж штукатурного слоя с деревянных перегородок.
- Демонтаж существующих перегородок. Демонтируемые элементы не являются элементами предмета охраны.
- Демонтаж штукатурного слоя со стен и потолков.
- Демонтаж старого сантехнического оборудования.
- Демонтаж старого пола до стальных балок
- Устройство гидроизоляции в полах кухни-столовой, уборной, душевой и совмещенного санузла; предмет охраны – не затрагивается.
- Устройство новых полов
- Монтаж новых перегородок из ГКЛ.
- Замена деревянных оконных заполнений на новые ПВХ оконные заполнения индивидуального изготовления согласно исторической расстеловке. Замена деревянных балконных дверных заполнений на новые ПВХ дверные заполнения индивидуального изготовления согласно исторической расстеловке. Замена производится в связи с потерей теплотехнических характеристик и продуванием холодного воздуха.
- Монтаж нового сантехнического оборудования.
- Оборудование помещения квартиры автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями установленными на

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

Е.В. Кондакова

потолке, внутриквартирные электрические сети оборудовать устройствами защитного отключения (УЗО). электроустановок (ПУЭ).

– Чистовая отделка помещений (покраска потолков, поклейка обоев, укладка паркета).

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

– сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

– не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия;

– сохраняется архитектурно-художественное решение фасадов.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацию к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)».

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 А. Королевой (Ш.З. Иоффа)» согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 г. № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

Часть 1.2. Исходно-разрешительная документация (шифр: КП-20.06/5978-ИРД);

Раздел содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: выписку из ЕГРН, доверенность, документы технического учёта, копию

задания КГИОП, копию определения предмета охраны, копию паспорта объекта культурного наследия.

Часть 1.3. Фотофиксация до начала производства работ (шифр: КП-20.06/5978-ФФ);

В данной части содержатся материалы фотофиксации со схемой фотофиксации.

Раздел 2. Комплексные научные исследования, в составе:

Часть 2.1. Историческая справка (шифр: шифр: КП-20.06/5978-ИС);

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

Часть 2.2. Техническое заключение (шифр: КП-20.06/5978-ТЗ);

Разработке проектной документации предшествовало техническое обследование строительных конструкций здания в границах проектирования.

Объект обследования – строительные конструкции в границах квартиры №55, расположенной на 3-м этаже семиэтажного здания.

Краткое описание основных конструктивных элементов здания:

Наружные стены выполнены из керамического полнотелого кирпича. Внутренние несущие стены - кирпичные. Трещин, отклонений от вертикали и других дефектов стен при визуальном осмотре не выявлено. Состояние работоспособное.

По результатам осмотра определено, что перекрытия 3-го этажа выполнено по металлическим балкам – двутаврам №30. При осмотре трещины и прогибы не обнаружены. Состояние работоспособное.

Подробное техническое состояние описанных выше архитектурно-конструктивных элементов отражено в рассматриваемом Разделе 2. Часть 2.2.

*Состав и содержание предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют заданию № 01-21-2336/23-0-1 от 28.07.2023 г. (Приложение № 6) и достаточны для принятия обоснованных проектных решений.*

Раздел 3. Проектные решения:

Часть 3.1. Общая пояснительная записка (шифр: КП-20.06/5978-ОПЗ);

Раздел содержит пояснительную записку, включающую в себя общие сведения об объекте, включая информацию о строительных конструкциях, и

описание проектных решений с обоснованиями, более подробно представленными в соответствующих разделах проекта.

Часть 3.2. Архитектурные решения (шифр: КП-20.06/5978-АР);

Архитектурными решениями рассматриваемого проекта предусмотрена перепланировка квартиры №55, расположенная в объекте культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А), а именно:

- Демонтаж штукатурного слоя с перегородок и потолка. Демонтаж существующих деревянных перегородок с устройством новых из ГКЛ; Предмет охраны в части «конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены – вид материала (кирпич), местоположение;» - не нарушается; «объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен» - не затрагивается;

- Демонтаж старого сантехнического оборудования; монтаж нового сантехнического оборудования. Предмет охраны не затрагивается;

- Демонтаж старого пола и устройство нового по существующим перекрытиям. В помещениях кухни, уборной, душевой и совмещенном санузле<sup>17</sup> – керамическая плитка (керамогранит) с гидроизоляцией полов с загибом на стены и перегородки ГКЛ; в помещениях кладовой, холле, комнате и гардеробной<sup>18</sup> - паркет. Предмет охраны – не затрагивается;

- Проектом предусматривается замена старых оконных заполнений в кухне-столовой (пом.1) и в комнате (пом.7) на новые оконные заполнения из ПВХ с сохранением рисунка расстекловки и габаритными размерами. Также, предусмотрена замена существующих балконных дверных заполнений в кухне-столовой (пом. 1) на новые дверные заполнения с сохранением рисунка расстекловки и габаритными размерами.

На иконографических материалах 1968 гг. (Приложение №11, илл. 21) четко просматривается историческая расстекловка оконных и балконных заполнений в дворовой части.

Проектируемые оконные и дверные заполнения:

ОК-1 – двухчастное оконное заполнение с фрамугой. Открывание в одну створку. Материал коробок и рам - ПВХ. Остекление - двойной стеклопакет. Окраска снаружи - цвет белый, окраска изнутри - цвет белый.

<sup>17</sup> Помещения № 1, 2, 3, 5 – согласно плану перепланировки квартиры №55 на 3-м этаже

<sup>18</sup> Помещения № 4, 6, 7, 8 – согласно плану перепланировки квартиры №55 на 3-м этаже



ОК-2 – двухчастное оконное заполнение с форточкой и фрамугой. Открывание в две створки. Материал коробок и рам - ПВХ. Остекление - двойной стеклопакет. Окраска снаружи - цвет белый, окраска изнутри - цвет белый.

ОК-3 – одночастное оконное заполнение с фрамугой. Материал коробок и рам - ПВХ. Остекление - двойной стеклопакет. Окраска снаружи - цвет белый, окраска изнутри - цвет белый.

ДВ-1 – четырёхчастное дверное заполнение с фрамугой. Открывание в две створки. Материал коробок и рам - ПВХ. Остекление - двойной стеклопакет. Окраска снаружи - цвет белый, окраска изнутри - цвет белый.

Предмет охраны в части «архитектурно-художественное решение фасадов: фасады юго-восточного двора: – оконные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением), местоположение, оформление (профилированные наличники, замковые камни, филенки подоконные, с полуциркульным завершением, прямоугольные фактурной штукатурки); историческое заполнение оконных проемов - конфигурация, исторический рисунок;» - сохраняется; проемы балконных дверей - габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение, оформление (профилированные обрамления, прямые сандрики на орнаментированных кронштейнах, с лепной композицией между ними); историческое заполнение проемов балконных дверей - конфигурация, исторический рисунок» - предмет охраны сохраняется.

Часть 3.3. Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: КИ-20.06/5978-ВК);

Инженерное обеспечение предусмотрено от городских сетей.

Водопровод - централизованный, трубопровод ХВС из полимерных труб, оборудован счетчиком расхода воды, расположенным в этажном коллекторе.

Горячее водоснабжение от газового водонагревателя.

Канализация - централизованная, выполнена из пластиковых трубопроводов.

Прокладка сетей водопровода производится вдоль стен из полимерных водопроводных труб, а сетей канализации - из пластиковых канализационных труб.

Нагрузка на системы водоснабжения и канализации остается без изменения.

Проектные решения направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны

объекта культурного наследия, утверждённого распоряжением КГИОП №10-14 от 17.01.2012 г. (Приложение № 3).

Принятые в проекте решения отвечают современным нормативным требованиям и направлены на реализацию задачи по приспособлению и созданию условий для современного использования объекта культурного наследия.

## **12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы**

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г. утверждённого распоряжением КГИОП № 10-14 от 17.01.2012 г. (Приложение № 3) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п.12.1 настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 42, 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «ремонту памятника» «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определённый распоряжением КГИОП № 10-14 от 17.01.2012 г.

(Приложение № 3).

3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А).

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП № 01-21-2336/23-0-1 от 28.07.2023 г. (Приложение №6).

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

### **13. Вывод экспертизы**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2023 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

### **14. Перечень приложений к заключению экспертизы**

**Приложение № 1.** Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия;

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

**Приложение № 3.** Копия решения органа государственной власти об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия;

**Приложение № 4.** Материалы фотофиксации;

**Приложение № 5.** Копия паспорта объекта культурного наследия;

**Приложение № 6.** Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

**Приложение № 7.** Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность;

**Приложение № 8.** Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;

**Приложение № 9.** Копии договоров с экспертами;

**Приложение № 10.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

**Приложение № 11.** Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

**Приложение № 12.** Иная документация.

### **15. Дата оформления заключения экспертизы**

«19» марта 2024 г.

### **Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)**

Председатель экспертной комиссии:

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

*(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /Е.В. Кондакова/*

Эксперт – член экспертной комиссии:

*(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) / Л.А. Хангу/*

Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) зафиксировано на электронном носителе в форматах переносимого документа (pdf, sig), подписано усиленными квалифицированными электронными

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

*Е.В. Кондакова*

подписями экспертов - физических лиц. При подписании акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

**Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.**

**Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия**



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

окуд

20.10.2009г.

№ 10-33

**О включении выявленных  
объектов культурного наследия  
в единый государственный реестр  
объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации**

В соответствии с Заключением от 10.11.2004 № 20.2, составленным ООО «АРС» (отчеты №№ 1-7, 10-15, 19-22, 29, 44-48, 55, 56, 66, 71-73, 77, 79-89, 82-89, 93, 96, 98, 100, 101, 106, 124-127, 134-136, 154, 161-167, 178-181, 183, 185, 186, 189, 191, 192) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Центрального района Санкт-Петербурга, и решением Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 24.09.2009:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр) в качестве объектов культурного наследия регионального значения выявленные объекты культурного наследия согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Заместителю председателя КГИОП – начальнику управления государственного учета объектов культурного наследия и правового обеспечения Разумову А.А. обеспечить:

2.1. Направление копии настоящего распоряжения для официального опубликования.

2.2. Направление в Росохранкультуру представления о включении выявленных объектов культурного наследия, указанных в приложении настоящему распоряжению, в Реестр.

2.3. Направление в Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области копии решения о включении объектов, указанных в приложении к настоящему распоряжению, в Реестр.

2.4. Составление учетной документации на включаемые в Реестр объекты, указанные в приложении к настоящему распоряжению.

2.5. Уведомление лиц, являющихся собственниками объектов, указанных в приложении к настоящему распоряжению, о решении о включении объектов в Реестр в течение 30 дней со дня издания настоящего распоряжения.

3. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику управления зон охраны объектов культурного наследия Комлеву А.В. обеспечить внесение соответствующих изменений в базу данных геоинформационной системы Mapinfo.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить первого заместителя председателя КГИОП Комлева А.В. и на заместителя председателя КГИОП Разумова А.А. по принадлежности вопросов.

Председатель КГИОП



В.А. Дементьева



Приложение  
к распоряжению КГИОП  
от 20.10.2009 № 10-33

**Перечень выявленных объектов культурного наследия,  
включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве  
объектов культурного наследия регионального значения**

№ п/п	Наименование объекта	Местонахождение
1	3	4
1	Дом Н.А. и С.А. Латониных	Белинского ул., 5, лит. А
2	Дом А.Ф. Шмюкинга	Белинского ул., 11, лит. А
3	Станция метро «Площадь Восстания» (с перронным залом)	Восстания пл., 2, лит. А
4	Дом С.В. Муяки	Восстания ул., 18, лит. А
5	Дом П.Т. Бадаева	Восстания ул., 19, лит. А
6	Особняк Л.Н. Симонова (Стольпиных)	Гагаринская ул., 5, лит. А
7	Здание школы Народного искусства	Грибоедова кан. наб., 2, лит. А
8	Особняк З.Д. Мишукова (М.И. Алексеевой)	Мошков пер., 2, лит. А
9	Дом Г.В. Барановского	Достоевского ул., 36, лит. А
10	Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)	Загородный пр., 24, лит. А
11	Дом М.Е. Кузнецова	Загородный пр., 27/21, лит. А
12	Придворный экипажный двор	Захарьевская ул., 8, лит. А
13	Дом А.И. Нежинской	Захарьевская ул., 23, лит. А, Б, В
14	Дом В.П. Кончиелова	Исполкомская ул., 5, лит. А
15	Особняк М.А. Горчакова (здание товарищества нефтяного производства «Братья Нобель»)	наб. кан. Грибоедова, 6/2, лит. А
16	Доходный дом Ведомства учреждений императрицы Марии (с тремя палисадниками и оградами)	Кавалергардская ул., 12, лит. Б, В
17	Дом А.В. Ратькова-Рожнова	Кирочная ул., 32-34, лит. А
18	Дом А.П. Вознесенской	Кузнечный пер., 17/2, лит. А
20	Дом Корсаковых (Я.Ф. Сахара)	Большая Конюшенная ул., 17, лит. А
21	Дом С.П. Неклюдова	Шпалерная ул., 8, лит. А
22	Особняк А. Задлера (дом Д.Д. Орлова-Давыдова)	Кутузова наб., 18, лит. А
23	Церковь Тихвинской иконы Божьей Матери	Лиговский пр., 128, лит. Д
24	Дом. М. Курицына	Лиговский пр., 139, лит. А
25	Особняк П.А. Урусова	Литейный пр., 17-19, лит. А
26	Здание Шереметьевского пассажа	Литейный пр., 53, лит. А
27	Здание Коммерческого училища (с оградой)	Ломоносова ул., 9, лит. А
28	Дом Г.Г. Елисеева	Ломоносова ул., 14, лит. А



1	3	4
29	Особняк А.П. Гагариной (дом Н.П. Жеребцовой)	Миллионная ул., 11, лит. А
30	Жилой дом штаба Гвардейского корпуса	Миллионная ул., 38, лит. А
31	Комплекс Александровской барачной больницы (больницы им. С.П. Боткина)	Миргородская ул., 3, лит. А, В, Г, Д, Е, Ж, З, С, У, Щ, Ю, Я
31.1	Ворота	Миргородская ул., 3, без лит.
31.2	Жилой дом для персонала	Миргородская ул., 3, лит. В
31.3	Одноэтажный лечебный корпус	Миргородская ул., 3, лит. У
31.4	Одноэтажный лечебный корпус	Миргородская ул., 3, лит. Щ
31.5	Административный корпус с приемным покоем	Миргородская ул., 3, лит. А
31.6	Прозекторская	Миргородская ул., 3, лит. Ю
31.7	Аптека и лаборатория	Миргородская ул., 3, лит. Я
31.8	Хирургический корпус	Миргородская ул., 3, лит. З
31.9	Изолятор	Миргородская ул., 3, лит. Г
31.10	Изолятор	Миргородская ул., 3, лит. Ж
31.11	Три павильона летучих инфекций (детский и два взрослых)	Миргородская ул., 3, лит. Е, Д, С
31.12	Дом К.И. Шмита (Торговый дом «Штоль и Шмит»)	Малая Морская ул., 11, лит. А
32	Особняк Н.С. Строганова (со службами)	Моховая ул., 36, лит. А
33	Съезжий дом и пожарная команда Рождественской части	Мытнинская ул., 3, лит. А
34	Дом Протасовых (М.В. Воейковой)	Невский пр., 72, лит. А
35	Конторский корпус Николаевского вокзала	Невский пр., 85, лит. З
36	Хлебные амбары Александро-Невской лавры (5 корпусов)	Обводного кан. наб., 3, лит. А, Обводного кан. наб., 5, лит. А, Обводного кан. наб., 5, лит. Б, Обводного кан. наб., 5, лит. В, Обводного кан. наб., 5а, лит. А
37	Дом Ф.Ф. Лумберга	Перекупной пер., 9, лит. А
38	Дом К.К. Шмидта	Перекупной пер., 12/13, лит. А
39	Дом Я.В. Ротьева-Рожнова	Пестеля ул., 13-15, лит. А
40	Пушкинский сквер	Пушкинская ул., Лиговский пер.
41	Дом-коммуна инженеров и писателей (с оградой)	Рубинштейна ул., 7, лит. Б
42	Дом М.Б. Баструевой	Рубинштейна ул., 36, лит. А
43	Дом Г.А. Бернштейна	3-я Советская ул., 9, лит. А
44	Подворье Старо-Афонского Свято-Андреевского мужского скита	5-я Советская ул., 31-33, лит. А, Б, В
44.1	Церковь Благовещения Пресвятой Богородицы	5-я Советская ул., 31-33, лит. А
44.2	Флигель для монахов	5-я Советская ул., 31-33, лит. Б
44.3	Ограда и сторожка	5-я Советская ул., 31-33, лит. В
45	Овсянниковский сквер (сквер Н.Г. Чернышевского)	Старорусская ул., Мытнинская ул., Бакунина пр.
46	Дом П.М. Станового	Мытнинская ул., 5/2, лит. А
47	Дом М.Н. Полежаева	Старорусская ул., 5/3, лит. А
48	Дом А.С. Хренова	Таврическая ул., 5, лит. А

1	3	4
49	Дом И.Ф. Хреновой	Таврическая ул., 7, лит. А
50	Дом И.И. Дернова	Таврическая ул., 35, лит. А
51	Здание гимназии им. Наследника цесаревича Алексея Николаевича	Торговый пер., 2а, лит. А
52	Подворье Троице-Сергиевой лавры	наб. реки Фонтанки, 44, лит. А
52.1	Корпус по набережной реки Фонтанки (с церковью преподобного Сергия Радонежского с часовней)	наб. реки Фонтанки, 44, лит. А
53	Дом Г.Г. Елисеева	наб. реки Фонтанки, 64, лит. А
54	Особняк Матавкина (С.С. Боткина) (с оградой)	Фурштатская ул., 62/9, лит. А
55	Особняк А.С. Юрьевича	Чайковского ул., 45, лит. А
56	Особняк Дубенской (А.С. Дубасовой)	Чайковского ул., 62, лит. А
57	Дом В.Ф. Краевского	Чехова ул., 3, лит. А
58	Жилой дом и архив Министерства Императорского двора	Шпалерная ул., 34, лит. Б, В, Г
58.1	Жилой дом	Шпалерная ул., 34, лит. Б
58.2	Здание архива (до 1851 г. здание склада Магазинского двора Гофф-Интендантской конторы)	Шпалерная ул., 34, лит. В
58.3	Прачечно-хозяйственный флигель	Шпалерная ул., 34, лит. Г

**Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования для современного использования для современной квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.**

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



Заместитель председателя Комитета  
по государственному контролю,  
использованию и охране памятников  
истории и культуры - начальник  
управления государственного  
учета объектов культурного наследия  
и правового обеспечения

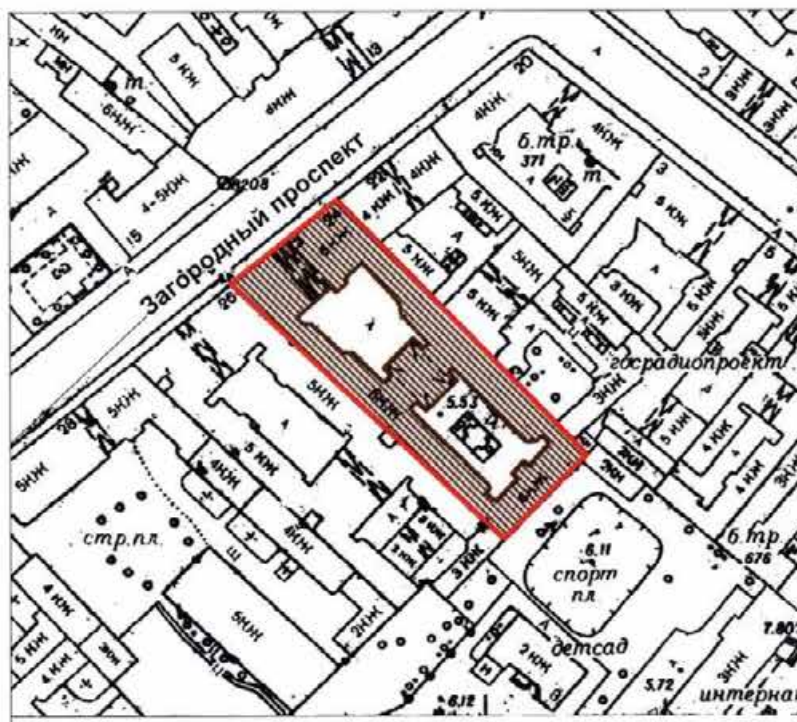
А.А.Разумов

М.П.

26 "ОКТАБРЯ" 2009

**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
"Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)"**

г. Санкт-Петербург, Загородный пр., 24, лит. 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: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования для современного использования для современной квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.**

**Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия**



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

окуд

17.01.2012№ 10-14

**Об утверждении перечня предметов охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)»**

1. Утвердить перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Загородный пр., д. 24, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за председателем КГИОП.

Председатель КГИОП

А.И. Макаров

Перечень  
предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)»  
Санкт-Петербург, Центральный район, Загородный пр.т, д. 24, литера А

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация здания, включая лицевой и шесть дворовых корпусов;</p> <p>крыши - исторические габариты и конфигурация (двухскатные и мансардные), вид материала окрытия (листовая сталь);</p> <p>эркеры – количество (один на лицевом фасаде, по центральной световой оси, в уровне 3-го этажа; один в северо-западном дворе в уровне 4-5-го этажей; два в юго-восточном, в уровне 3-5-го этажей), исторические габариты и конфигурация (трехгранные в плане, в том числе ступенчатые);</p>	  








ризалиты лестничных объемов (дворовые фасады) – количество (два), исторические габариты и конфигурация;

раскрепованные ризалиты с аркадой (дворовые фасады) - исторические габариты и конфигурация;

ризалит входа (юго-восточный двор) - исторические габариты и конфигурация (прямоугольный в плане с балконом в завершении).



		<p>воротный проезд – историческое местоположение (лицевой корпус), габариты (центральная арка на высоту двух этажей), конфигурация (полуциркульного завершения – центральная часть, боковые – прямоугольные);</p> <p>воротный проезд – историческое местоположение (дворовый корпус), габариты (на высоту двух этажей), конфигурация (полуциркульного завершения, на подпружных арках).</p>	 
2	<p>Конструктивная система здания:</p>	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены – вид материала (кирпич), местоположение;</p> <p>междуэтажные перекрытия – местоположение;</p> <p>свод – тип:</p> <p>цилиндрический с распалубками, в правой части опирающийся на столбы (воротный проезд лицевого корпуса);</p> <p>лестница – местоположение (лицевой корпус), тип (двухмаршевая), конструкция (по металлическим косоурам), вид материала ступеней (плиты из известняка*), ограждение – вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки с овалами, розетками и растительным орнаментом);</p> <p>* - современная облицовка ступеней</p>	  

лестница – местоположение (дворовый корпус), тип (двухмаршевая), конструкция (по металлическим косоурам), вид материала ступеней (плиты из известняка), ограждение – вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки);



лестница – местоположение (дворовый корпус), тип (двухмаршевая), конструкция (по металлическим косоурам), вид материала ступеней (плиты из известняка), ограждение – вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки с розетками);



лестница – местоположение (дворовый корпус), тип (двухмаршевая), вид материала ступеней (плиты из известняка), ограждение – вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки с розетками);



3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевой фасад:          вид материала и характер отделки фасада – терразитовая штукатурка;          вид материала и характер отделки цоколя – плиты из гранита;          веерный и кирпичный руст – в уровне 2-го этажа;</p> <p>дверной проем – габариты, конфигурация (прямоугольный), местоположение (внутри воротного проезда);</p> <p>оконные проемы - габариты, конфигурация (витринного типа в уровне 1-го этажа; над ними в уровне 2-го этажа - полуциркульного завершения; прямоугольные в уровне 3-5-го этажей и аттикового объема), местоположение, оформление (профилированные наличники, полубалясины в подоконных нишах в уровне 3-го этажа, лепные композиции в виде овальных медальонов и гирлянд в подоконном пространстве 4-го этажа, замковые камни, подоконные выступы на кронштейнах, лепные композиции в виде гирлянд, пилястры коринфского ордера в межоконных простенках 5-го этажа);</p>	   







балконы – количество (два), габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение (в уровне 3-го этажа), ограждение – конструкция (опорные столбы и балюстрада), материал (штукатурка);

декоративное оформление свода воротного проезда - геометрические филенки;

декоративное оформление стен воротного проезда – ложная балюстрада, лепные композиции в виде гирлянд;

десять пилястр ионического ордера с масками в виде женской головы (в уровне 3-4-го этажей);



		<p>лопатки (в уровне пятого этажа);</p> <p>двухстворчатые ворота – вид материала (металл), техника исполнения (ковка, литье), рисунок (нижняя часть - глухая с рельефом, верхняя – ажурная с геометрическим орнаментом и завитками, меандр);</p> <p>одностворчатые калитки – количество (две), вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (нижняя часть - глухая с рельефом, верхняя – ажурная с геометрическим орнаментом и переплетенными завитками, меандр);</p> <p>фриз оформленный лепными гирляндами;</p> <p>венчающий профилированный раскрепованный карниз, с модульонами;</p> <p>фронтон – местоположение (по центральной оси), габариты, конфигурация (треугольный), оформление (лепная композиция в виде замкового веерного камня с маской женской головы);</p> <p>аттиковые этажи – количество (три), местоположение, габариты, конфигурация (центральная часть представляет собой сквозную галерею), оформление (вазоны в полуциркульных нишах, лепная композиция растительного орнамента в профилированном обрамлении с раскрепованными углами, прямоугольные филенки, ложная балюстрада);</p> <p>аттиковое ограждение – габариты, конструкция (глухие опорные столбы, балюстрада);</p>	     
--	--	--	--

фасады северо-западного двора:  
 вид материала и характер отделки  
 фасадов – сочетание гладкой и  
 фактурной штукатурки;  
 вид материала и характер отделки  
 цоколя – скобы из известняка;  
 линейный руст – в уровне 1-2-го  
 этажей;



дверные проемы – габариты,  
 конфигурация (прямоугольные),  
 местоположение;



проемы балконных дверей - габариты,  
 конфигурация (прямоугольные),  
 местоположение, оформление  
 (профилированные обрамления, прямые  
 сандрики на орнаментированных  
 кронштейнах, с лепной композицией  
 между ними);



историческое заполнение проемов  
 балконных дверей - конфигурация,  
 исторический рисунок;

оконные проемы - габариты,  
 конфигурация (прямоугольные),  
 местоположение, оформление  
 (профилированные наличники,  
 замковые камни, филенки подоконные,  
 с полуциркульным завершением,  
 прямоугольные фактурной  
 штукатурки);



историческое заполнение оконных  
 проемов - конфигурация, исторический  
 рисунок;



балконы – количество (девять),

местоположение (в уровне 3, 4, 5, 6-го этажей), габариты, конфигурация (прямоугольные);

две пилястры ионического ордера – в уровне 3-4-го этажей юго-восточного фасада;

декоративное оформление перекрытия воротного проезда – гладкие тяги (центральная часть), кессоны (боковые части);

декоративное оформление стен воротного проезда – полуциркульные ниши и лепные композиции в виде медальона и гирлянд в тимпане подпружных арок, пилястры;

междуэтажные и подоконные профилированные карнизы;

венчающий раскрепованный профилированный карниз;

мансардный этаж;

фасады юго-восточного двора:





вид материала и характер отделки фасадов – сочетание гладкой и фактурной штукатурки;  
 вид материала и характер отделки цоколя – скобы из известняка;  
 линейный руст – в уровне 1-2-го этажей;

дверные проемы – габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение, оформление (треугольный фронтон на стилизованных кронштейнах, с лепной композицией в виде раковины в тимпане фронтона);

проемы балконных дверей - габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение, оформление (профилированные обрамления, прямые сандрики на орнаментированных кронштейнах, с лепной композицией между ними);


историческое заполнение проемов балконных дверей - конфигурация, исторический рисунок;

оконные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением), местоположение, оформление (профилированные наличники, замковые камни, филенки подоконные, с полуциркульным завершением, прямоугольные фактурной штукатурки);

историческое заполнение оконных проемов - конфигурация, исторический рисунок;

балконы – количество (двадцать пять),



		<p>местоположение (в уровне 3, 4, 5, 6-го этажей), габариты, конфигурация (прямоугольные);</p> <p>четыре пилястры ионического ордера с каннелированным основанием – в уровне 3-4-го этажей юго-восточного фасада;</p> <p>рустованные лопатки;</p> <p>оформление ризалита входа – профилированный карниз, балкон с глухими опорными столбами и балюстрадой (в завершении);</p> <p>междуэтажные и подоконные профилированные карнизы;</p> <p>венчающий раскрепованный профилированный карниз;</p> <p>мансардный этаж.</p>	 
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров</p>	<p>лестница лицевого корпуса: декоративное оформление потолка вестибюля – пояс иоников;</p> <p>лестницы в юго-восточном дворе: покрытие полов – вид материала (керамическая метлахская плитка), цвет (белые с серым, белый с красным), рисунок (квадраты);</p>	  

квартира № 9, комната № 6, площадью 7, 0 кв. м.:

камин – местоположение (средистенный), конфигурация (однорусный), материал облицовки (мрамора светло-серого цвета), оформление (гладкие лопатки и фриз, углы закруглены, фигурная полочка);

квартира № 6:

комната площадью 14, 8 кв. м.:

декоративное оформление потолка - розетка в стиле неоклассика веерообразной формы, с цветами по внешнему краю;

комната площадью 37 кв. м.:

декоративное оформление потолка - розетка удлиненной формы с акантом, на 2 осях - горельефные грифоны с лирой, на 2 осях - спиралевидные завитки с цветами, листьями и пальметтами;

квартира № 32, комната площадью 33, 3 кв.м.:

декоративное оформление потолка - центральная часть обрамлена овальной тягой, композиция в виде обрамляющих розетту с лучами четырех фигур эльфов с поднятыми руками и 4 стрекоз на фоне облаков (в центре);

квартира № 33, комната площадью 32, 7 кв.м.:

декоративное оформление потолка - центральная часть обрамлена овальной тягой, композиция в виде обрамляющих розетту с лучами четырех фигур эльфов с поднятыми руками и 4 стрекоз на фоне облаков (в центре);

квартира № 34:

декоративное оформление потолка - лепной декор, профилированные тяги (по периметру), круглая лепная крупноразмерная композиция - по кругу фигуры танцующих девушек в туниках, лепка окружена порезкой «волна» (в центре);



		<p>квартира № 35: декоративное оформление потолка - зеркало выделено гирляндой из бус, композиция из лучевой розетки в кольце с орнаментом «волна», вокруг которого 16 фигур античных танцовщиц в туниках с шарфами, в разных позах, обрамленных полосой с «волной» (в центре);</p> <p>квартира № 37, комната площадью 35,5 кв. м.: декоративное оформление потолка - зеркало выделено гирляндой из бус, композиция из лучевой розетки в кольце с орнаментом «волна», вокруг которого 12? фигур античных танцовщиц в туниках с шарфами, в разных позах, обрамленных полосой с «волной» (в центре);</p> <p>квартира № 39, комната площадью 33, 0 кв.м.: декоративное оформление потолка - центральная часть обрамлена овальной тягой, композиция в виде обрамляющих розетку с лучами четырех фигур эльфов с поднятыми руками и 4 стрекоз на фоне облаков (в центре);</p> <p>квартира № 40, комната площадью 35, 1 кв. м.: декоративное оформление потолка - зеркало выделено гирляндой из бус, композиция из лучевой розетки в кольце с орнаментом «волна», вокруг которого 16 фигур античных танцовщиц в туниках с шарфами, в разных позах, обрамленных полосой с «волной» (в центре).</p>	
--	--	--	--

**Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования для современного использования для современной квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.**

## **Материалы фотофиксации**

Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А).

Дата фотофиксации: 28.11.2023 г.

#### **Аннотация**

1. Вид на главный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А);

2. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А) и окна квартиры;

3. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А) и окна квартиры;

4. Вид на входную дверь в квартире;

5. Фрагмент интерьера кухни (помещение 1/18.5);

6. Фрагмент интерьера ванной (помещение 9/2.6);

7. Фрагмент интерьера кухни (помещение 1/18.5);

8. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 5/8.7);

9. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 5/8.7);

10. Фрагмент интерьера туалета (помещение 3/1);

11. Фрагмент интерьера кладовой (помещение 4/1);

12. Фрагмент интерьера коридора (помещение 2/14.8);

13. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 6/31.4);

14. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 6/31.4);

15. Фрагмент интерьера коридора (помещение 2/14.8);

16. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 7/21);

17. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 7/21<sup>1</sup>).

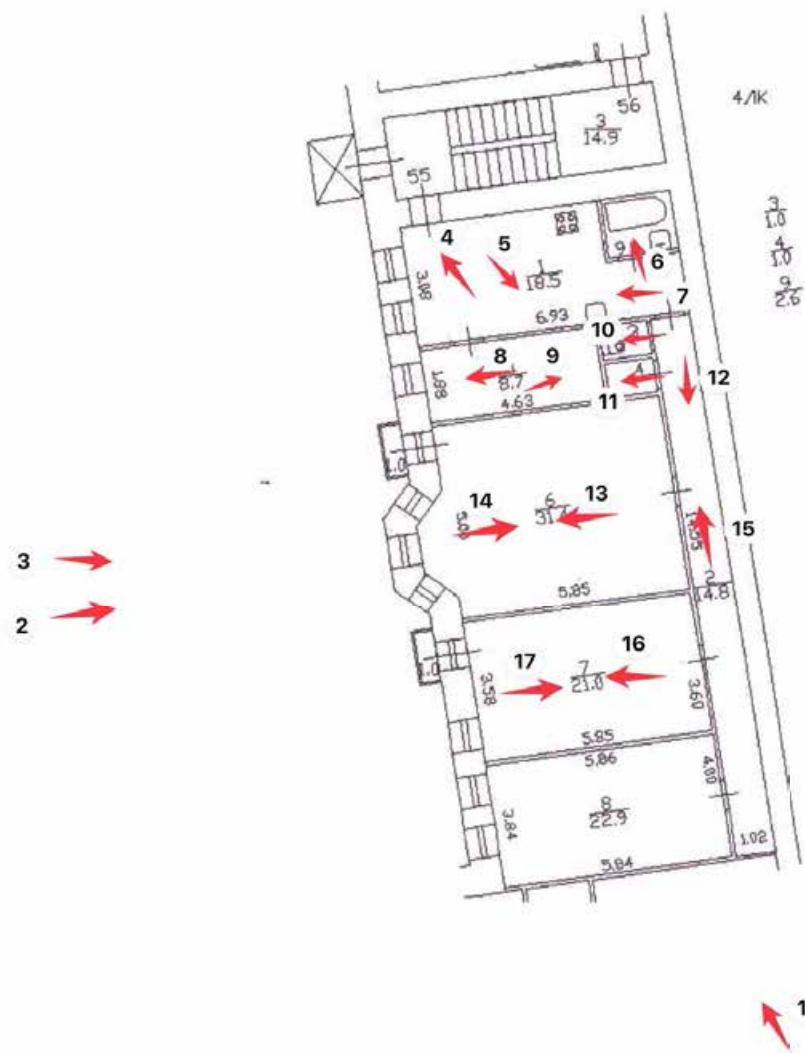
<sup>1</sup> Нумерация и названия помещений даны согласно техническому паспорту инв. № 5978/23 от 21.06.2023 г.

## Схема фотофиксации

Условные обозначения:

1 – номер фотографии;

→ – направление фотографии.







1. Вид на главный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А);



2. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А) и окна квартиры;





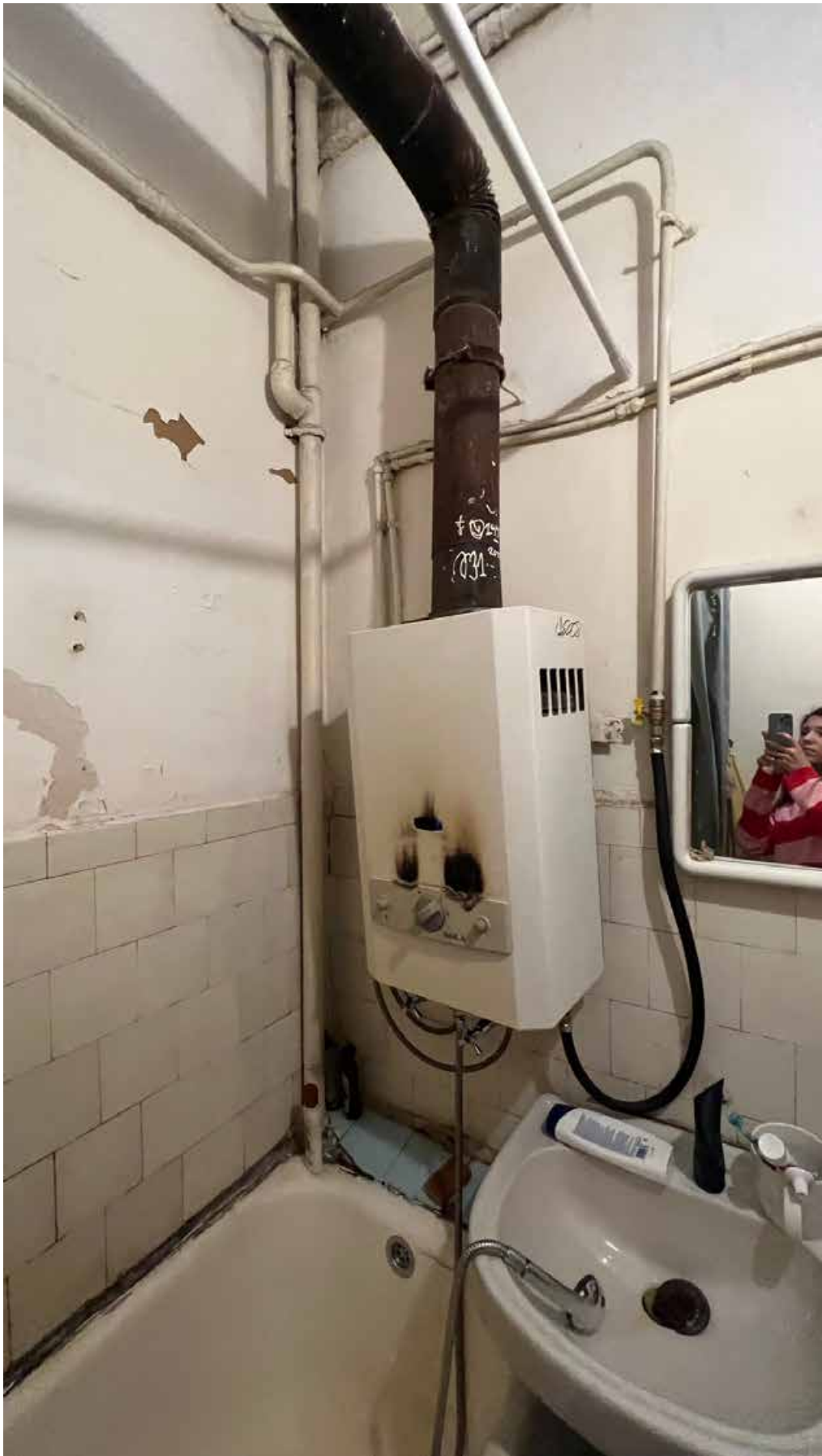
3. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А) и окна квартиры;



4. Вид на входную дверь в квартире;



5. Фрагмент интерьера кухни (помещение 1/18.5);



6. Фрагмент интерьера ванной (помещение 9/2.6);





7. Фрагмент интеръера кухни (помещение 1/18.5);



8. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 5/8.7);

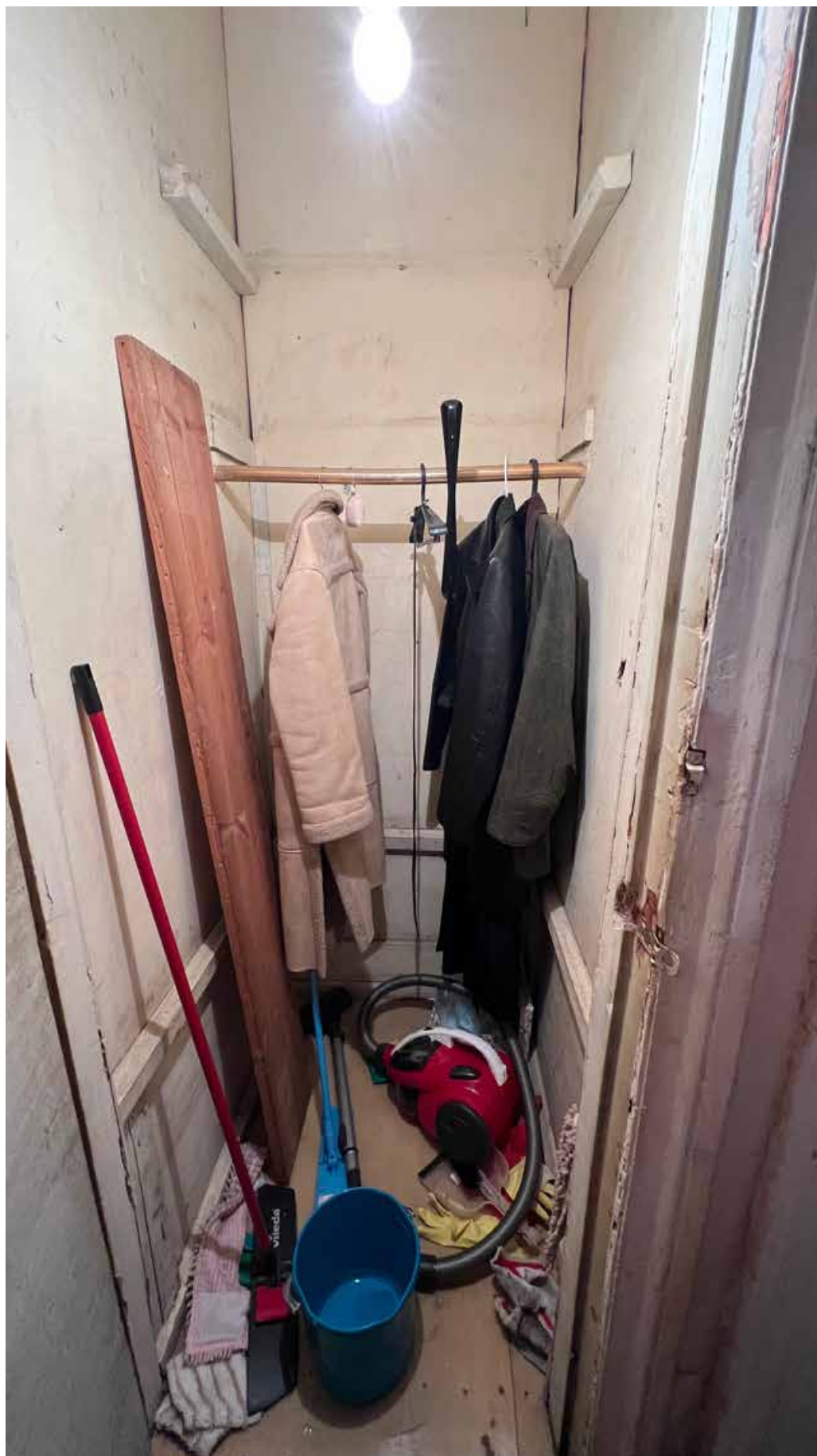


9. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 5/8.7);



10.Фрагмент интерьера туалета (помещение 3/1);





11. Фрагмент интерьера кладовой (помещение 4/1);



12.Фрагмент интерьера коридора (помещение 2/14.8);



13. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 6/31.4);



14.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 6/31.4);



15. Фрагмент интерьера коридора (помещение 2/14.8);





16. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 7/21);





17.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 7/21).

**Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования для современного использования для современной квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.**

## **Паспорт объекта культурного наследия**

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

Экземпляр № 2

791410029010005

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



12.09.2022

Дата съемки (число, месяц, год)



## Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)

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

1855-1857; 1913

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

- Распоряжение КГИОП "О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-33 от 20.10.2009 г.

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

Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А

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

- План границ территории от 26.10.2009 г.



## Предмет охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация здания, включая лицевой и шесть дворовых корпусов; крыши - исторические габариты и конфигурация (двухскатные и мансардные), вид материала окрытия (листовая сталь); эркеры - количество (один на лицевом фасаде, по центральной световой оси, в уровне 3-го этажа; один в северо-западном дворе в уровне 4-5-го этажей; два в юго-восточном, в уровне 3-5-го этажей), исторические габариты и конфигурация (трехгранные в плане, в том числе ступенчатые); ризалиты лестничных объемов (дворовые фасады) - количество (два), исторические габариты и конфигурация; раскрепованные ризалиты с аркадой (дворовые фасады) - исторические габариты и конфигурация; ризалит входа (юго-восточный двор) - исторические габариты и конфигурация (прямоугольный в плане с балконом в завершении). воротный проезд - историческое местоположение (лицевой корпус), габариты (центральная арка на высоту двух этажей), конфигурация (полуциркульного завершения - центральная часть, боковые - прямоугольные); воротный проезд - историческое местоположение (дворовый корпус), габариты (на высоту двух этажей), конфигурация (полуциркульного завершения, на подпружных арках).

Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены - вид материала (кирпич), местоположение; междуэтажные перекрытия - местоположение; свод - тип: цилиндрический с распалубками, в правой части опирающийся на столбы (воротный проезд лицевого корпуса); лестница - местоположение (лицевой корпус), тип (двухмаршевая), конструкция (по металлическим косоурам), вид материала ступеней (плиты из известняка\*), ограждение - вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки с овалами, розетками и растительным орнаментом); \* - современная облицовка ступеней лестница - местоположение (дворовый корпус), тип (двухмаршевая), конструкция (по металлическим косоурам), вид материала ступеней (плиты из известняка), ограждение - вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки); лестница - местоположение (дворовый корпус), тип (двухмаршевая), конструкция (по металлическим косоурам), вид материала ступеней (плиты из известняка), ограждение - вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки с розетками); лестница - местоположение (дворовый корпус), тип (двухмаршевая), вид материала ступеней (плиты из известняка), ограждение - вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки с розетками);

Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевой фасад: вид материала и характер отделки фасада - терразитовая штукатурка; вид материала и характер отделки цоколя - плиты из гранита; веерный и кирпичный руст - в уровне 2-го этажа; дверной проем - габариты, конфигурация (прямоугольный), местоположение (внутри воротного проезда); оконные проемы - габариты, конфигурация (витринного типа в уровне 1-го этажа; над ними в уровне 2-го этажа - полуциркульного завершения; прямоугольные в уровне 3-5-го этажей и аттикового объема), местоположение, оформление (профилированные наличники, полубалясины в подоконных нишах в уровне 3-го этажа, лепные композиции в виде овальных медальонов и гирлянд в подоконном пространстве 4-го этажа, замковые камни, подоконные выступы на кронштейнах, лепные композиции в виде гирлянд, пилястры коринфского ордера в межоконных простенках 5-го этажа); балконы - количество (два), габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение (в уровне 3-го этажа), ограждение - конструкция (опорные столбы и балюстрада), материал (штукатурка); декоративное оформление свода воротного проезда - геометрические филенки; декоративное оформление стен воротного проезда - ложная балюстрада, лепные композиции в виде гирлянд; десять пилястр ионического ордера с масками в виде женской головы (в уровне 3-4-го этажей); лопатки (в уровне пятого этажа); двухстворчатые ворота - вид материала (металл), техника исполнения (ковка, литье), рисунок (нижняя часть - глухая с рельефом, верхняя - ажурная с геометрическим орнаментом и завитками, меандр); одностворчатые калитки - количество (две), вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (нижняя часть - глухая с рельефом, верхняя - ажурная с геометрическим орнаментом и переплетенными завитками, меандр); фриз оформленный лепными гирляндами; венчающий профилированный раскрепованный карниз, с модульонами; фронтон - местоположение (по центральной оси), габариты, конфигурация (треугольный), оформление (лепная композиция в виде замкового веерного камня с маской женской головы); аттиковые этажи - количество (три), местоположение, габариты, конфигурация (центральная часть представляет собой сквозную галерею), оформление (вазоны в полуциркульных нишах, лепная композиция растительного орнамента в профилированном обрамлении с раскрепованными углами, прямоугольные филенки, ложная балюстрада); аттиковое



е – габариты, конструкция (глухие опорные столбы, балюстрада); фасады северного двора: вид материала и характер отделки фасадов – сочетание гладкой и фактурной штукатурки; вид материала и характер отделки цоколя – скобы из известняка; линейный руст – в уровне 1-2-го этажей; дверные проемы – габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение; проемы балконных дверей – габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение, оформление (профилированные обрамления, прямые сандрики на орнаментированных кронштейнах, с лепной композицией между ними); историческое заполнение проемов балконных дверей – конфигурация, исторический рисунок; оконные проемы – габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение, оформление (профилированные наличники, замковые камни, филенки подоконные, с полуциркульным завершением, прямоугольные фактурной штукатурки); историческое заполнение оконных проемов – конфигурация, исторический рисунок; балконы – количество (девять), местоположение (в уровне 3, 4, 5, 6-го этажей), габариты, конфигурация (прямоугольные); две пилястры ионического ордера – в уровне 3-4-го этажей юго-восточного фасада; декоративное оформление перекрытия воротного проезда – гладкие тяги (центральная часть), кессоны (боковые части); декоративное оформление стен воротного проезда – полуциркульные ниши и лепные композиции в виде медальона и гирлянд в тимпане подпружных арок, пилястры; междуэтажные и подоконные профилированные карнизы; венчающий раскрепованный профилированный карниз; мансардный этаж; фасады юго-восточного двора: вид материала и характер отделки фасадов – сочетание гладкой и фактурной штукатурки; вид материала и характер отделки цоколя – скобы из известняка; линейный руст – в уровне 1-2-го этажей; дверные проемы – габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение, оформление (треугольный фронтон на стилизованных кронштейнах, с лепной композицией в виде раковины в тимпане фронтона); проемы балконных дверей – габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение, оформление (профилированные обрамления, прямые сандрики на орнаментированных кронштейнах, с лепной композицией между ними); историческое заполнение проемов балконных дверей – конфигурация, исторический рисунок; оконные проемы – габариты, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением), местоположение, оформление (профилированные наличники, замковые камни, филенки подоконные, с полуциркульным завершением, прямоугольные фактурной штукатурки); историческое заполнение оконных проемов – конфигурация, исторический рисунок; балконы – количество (двадцать пять), местоположение (в уровне 3, 4, 5, 6-го этажей), габариты, конфигурация (прямоугольные); четыре пилястры ионического ордера с каннелированным основанием – в уровне 3-4-го этажей юго-восточного фасада; рустованные лопатки; оформление ризалита входа – профилированный карниз, балкон с глухими опорными столбами и балюстрадой (в завершении); междуэтажные и подоконные профилированные карнизы; венчающий раскрепованный профилированный карниз; мансардный этаж. 5 Декоративно-художественная отделка интерьеров лестница лицевого корпуса: декоративное оформление потолка вестибюля – пояс иоников; лестницы в юго-восточном дворе: покрытие полов – вид материала (керамическая метлахская плитка), цвет (белые с серым, белый с красным), рисунок (квадраты); квартира № 9, комната № 6, площадью 7, 0 кв. м.: камин – местоположение (средистенный), конфигурация (однорусный), материал облицовки (мрамора светло-серого цвета), оформление (гладкие лопатки и фриз, углы закруглены, фигурная полочка); квартира № 6: комната площадью 14, 8 кв. м.: декоративное оформление потолка – розетка в стиле неоклассика веерообразной формы, с цветами по внешнему краю; комната площадью 37 кв. м.: декоративное оформление потолка – розетка удлинненной формы с акантом, на 2 осях – горельефные грифоны с лирой, на 2 осях – спиралевидные завитки с цветами, листьями и пальметтами; квартира № 32, комната площадью 33, 3 кв.м.: декоративное оформление потолка – центральная часть обрамлена овальной тягой, композиция в виде обрамляющих розетку с лучами четырех фигур эльфов с поднятыми руками и 4 стрекоз на фоне облаков (в центре); квартира № 33, комната площадью 32, 7 кв.м.: декоративное оформление потолка – центральная часть обрамлена овальной тягой, композиция в виде обрамляющих розетку с лучами четырех фигур эльфов с поднятыми руками и 4 стрекоз на фоне облаков (в центре); квартира № 34: декоративное оформление потолка – лепной декор, профилированные тяги (по периметру), круглая лепная крупноразмерная композиция – по кругу фигуры танцующих девушек в туниках, лепка окружена порезкой «волна» (в центре); квартира № 35: декоративное оформление потолка – зеркало выделено гирляндой из бус, композиция из лучевой розетки в кольце с орнаментом «волна», вокруг которого 16 фигур античных танцовщиц в туниках с шарфами, в разных позах, обрамленных полосой с «волной» (в центре); квартира № 37, комната площадью 35,5 кв. м.: декоративное оформление потолка – зеркало выделено гирляндой из бус, композиция из лучевой розетки в кольце с орнаментом «волна», вокруг которого 12? фигур античных танцовщиц в туниках с шарфами, в разных позах, обрамленных



«волной» (в центре); квартира № 39, комната площадью 33, 0 кв.м.: декоративное оформление потолка - центральная часть обрамлена овальной тягой, композиция в виде обрамляющих розетку с лучами четырех фигур эльфов с поднятыми руками и 4 стрекоз на фоне облаков (в центре); квартира № 40, комната площадью 35, 1 кв. м.: декоративное оформление потолка - зеркало выделено гирляндой из бус, композиция из лучевой розетки в кольце с орнаментом «волна», вокруг которого 16 фигур античных танцовщиц в туниках с шарфами, в разных позах, обрамленных полосой с «волной» (в центре).

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)" № 10-14 от 17.01.2012 г.


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

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

Всего в паспорте листов

5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Временно исполняющий обязанности заместителя председателя КГИОП		Яковлев Петр Олегович
должность	подпись	инициалы, фамилия



10 . 10 . 1013

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

В настоящем документе № 74

и скреплено печатью



5 (пять)

листа (ов)

Директор В. Б. В. Сид

№ 5

В. Сид

Сид / Сид / Сид

**Приложение №6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования для современного использования для современной квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.**

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

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

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

*по доверенности Францесва Е.А.*  
(должность)

(должность)

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

*Францесва Е.А.*  
(подпись) (Ф.И.О.)  
"11" августа 2023 г.  
М.П.

28 ИЮЛ 2023



*Ю.В. Пуляева*  
(подпись) (Ф.И.О.)  
"28" июля 2023 г.  
М.П.

М.П.

**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

ОГ-21-2336/23-04 от 28.07.2023 г.

ремонт и приспособление для современного использования квартиры № 55

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 А. Королевой (Ш.З. Иоффа)»  
(основание: распоряжение КГИОП от 20.10.2009 № 10-33)

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.	Загородный проспект	д.	24	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 78:31:0001625:2443-78/042/2019-6 от 04.10.2019

Малышева Виктория Геннадьевна

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



**Адрес места нахождения:**

Москва

(субъект Российской Федерации)

125124, Москва

(населенный пункт)

ул./пр.	улица Расковой	д.	16/26	корп.	1	офис/кв.	15
ИНН	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -
СНИЛС	0 7 0 -	6 5 8 -	6 2 5 7 5				
Ответственный представитель:	Аракчеева Елена Александровна						
	(фамилия, имя, отчество (при наличии))						
Контактный телефон:	8(921) 393-15-32						
Адрес электронной почты:	info@real-pro.ru						

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

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

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

План границ территории объекта культурного наследия «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)» утвержден КГИОП 26.10.2009

**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 А. Королевой (Ш.З. Иоффа)» утвержден распоряжением КГИОП от 17.01.2012 № 10-14

**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>	
<b>1. Этап до начала производства работ</b>	<b>2. Этап в процессе производства работ</b>
<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</p>	<p>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>



<p>и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</p>	
<b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:</b>	
<p>1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)</p>	<p>2. Проект</p>
<p>При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.</p>	<p>Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 55 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.</p>
<b>Раздел 4. Рабочая проектная документация:</b>	
<p>1. Этап до начала производства работ</p>	<p>2. Этап в процессе производства работ</p>
<p>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».</p>	<p>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.</p>
<b>Раздел 5. Отчетная документация:</b>	
<p>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»).</p>	



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

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

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

Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### 11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

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

(должность, наименование организации)



(Подпись)

**Петрушевская Елена  
Валентиновна**

(Ф.И.О. полностью)

**Приложение №7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования для современного использования для современной квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.**

**Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность**

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости




Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.11.2023, поступившего на рассмотрение 22.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

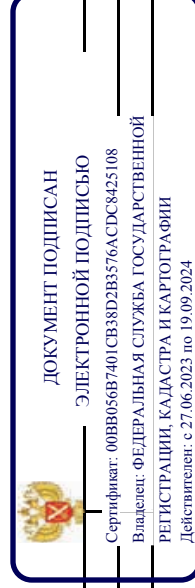
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5
22.11.2023г. № КУВИ-001/2023-263708754		
Кадастровый номер:	78:31:0001625:2443	
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001625	
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 78-78-01/0899/2005-437	
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр.-кт. Загородный, д. 24, литера А, кв. 55	
Площадь:	121.9	
Назначение:	Жилое помещение	
Наименование:	Квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:	12262923.54	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001625:2023	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	


  
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 5
22.11.2023г. № КУВИ-001/2023-263708754	
Кадастровый номер: 78:31:0001625:2443	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.
Получатель выписки:	Новиченко Валерия Денисовна



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
22.11.2023г. № КУВИ-001/2023-263708754	
Кадастровый номер: 78:31:0001625:2443	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:31:0001625:2443-78/042/2019-6 04.10.2019 10:36:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 Вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		08.08.2003 00:00:00
	номер государственной регистрации:		2764950.2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



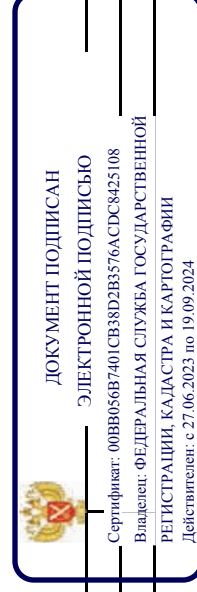
**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
22.11.2023г. № КУВИ-001/2023-263708754	
Кадастровый номер: 78:31:0001625:2443	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

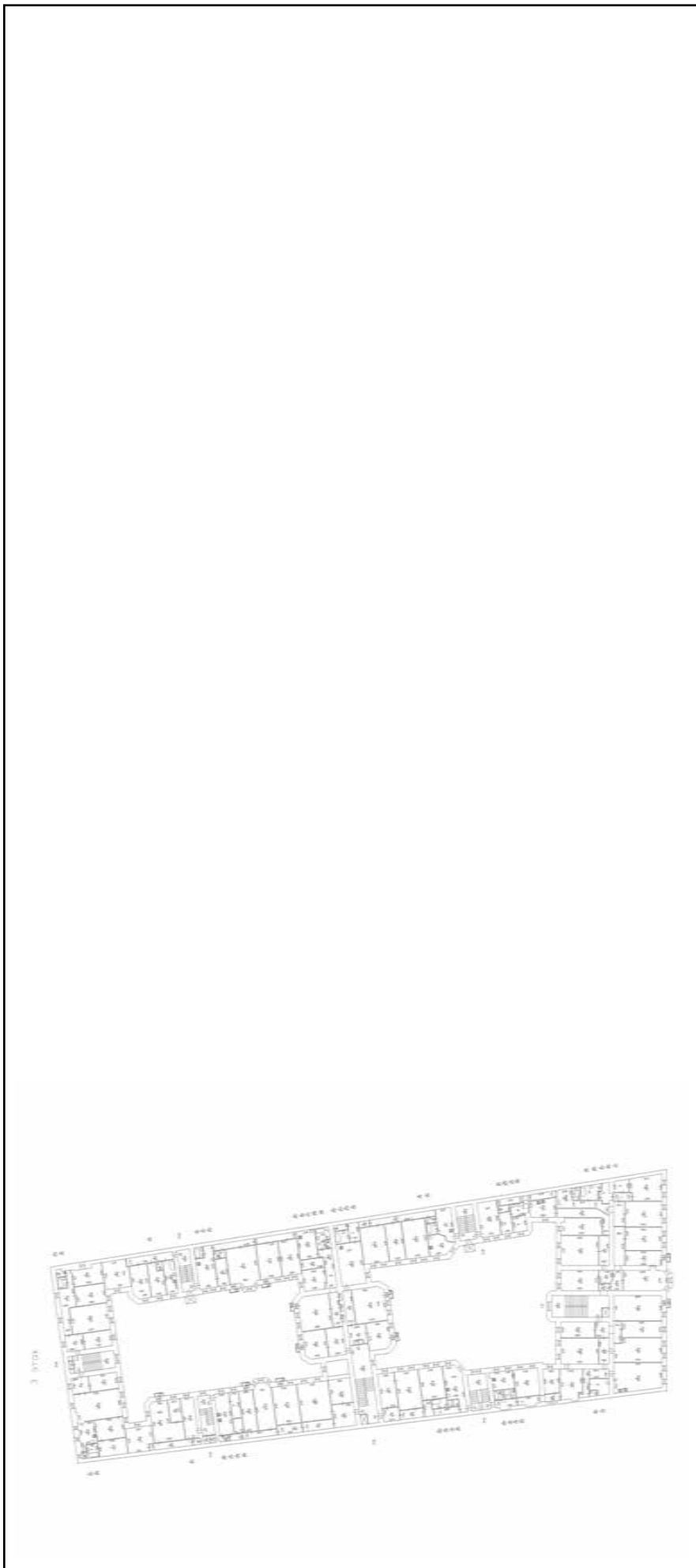


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
22.11.2023г. № КУВИ-001/2023-263708754		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:31:0001625:2443		Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1


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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

## ДОВЕРЕННОСТЬ

Город Москва, Ленинградский проспект, д. 36, стр. 4, тел. (495) 664-86-54  
 Двадцать седьмого июня две тысячи двадцать третьего года

77 А Д 3158630

Я, гр. **Мальшева Виктория Геннадьевна**, дата рождения 23 марта 1971 года, место рождения: пос. Волосово Волосовского р-на Ленинградской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 45 15 446777, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Беговой 11 апреля 2016 года, код подразделения 770-014, зарегистрированная по месту жительства по адресу: гор. Москва, ул. Расковой, дом 16/26 (шестнадцать дробь двадцать шесть), корп. 1 (один), кв. 15 (пятнадцать),

настоящей доверенностью уполномочиваю

гр. **Михайлова Дмитрия Васильевича**, 23.07.1984 года рождения, пол: мужской, место рождения: гор. Петрозаводск, паспорт 86 04 697700, выдан Управлением внутренних дел города Петрозаводска 09.08.2004, код подразделения 102-001, проживающего: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, уч. Морозовка, уч. 80,

гр. **Михайлову Татьяну Евгеньевну**, 09.03.1989 года рождения, пол: женский, место рождения: гор. Кандалакша Мурманской обл., паспорт 41 18 941285, выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 13.09.2018, код подразделения 470-004, проживающую: обл. Ленинградская, р-н Всеволожский, дер. Старая, ул. Верхняя, дом 11, кв. 45,

гр. **Сытько Надежду Валериевну**, 07.11.1976 года рождения, пол: женский, место рождения: п. Кизема Устьянский р-н Архангельская обл., паспорт 40 22 030627, выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 20.11.2021, код подразделения 780-026, проживающую: Ленинградская обл., Волосовский р-н., д. Сырковицы, д. 34А,

гр. **Аракчеву Елену Александровну**, 24.04.1988 года рождения, пол: женский, место рождения: гор. Вышний Волочек Калининской обл., паспорт 28 08 864615, выдан Отделением УФМС России по Тверской области в Вышневолоцком районе 19.07.2008, код подразделения 690-009, проживающую: Тверская обл., гор. Вышний Волочек, дров ф-ки пр. Авангард, д. 43, кв. 6,

гр. **Белинскую Марину Григорьевну**, 11.01.1982 года рождения, пол: женский, место рождения: Ленинград, паспорт 40 04 512444, выдан 64 Отделом милиции Кировского района Санкт-Петербурга 22.09.2003, код подразделения 782-064, проживающую: гор. Санкт-Петербург, р-н Невский, Шлиссельбургский пр., д. 47, корп. 1, кв. 37,

гр. **Гусева Виталия Игоревича**, 13.03.1994 года рождения, пол: мужской, место рождения: гор. Красный Сулин Ростовской обл., паспорт 40 14 031561, выдан ТП №77 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Фрунзенском р-не г. Санкт-Петербурга 16.05.2014, код подразделения 780-077, проживающего: г. Санкт-Петербург, р-н Московский, ш. Пулковское, д. 42, к. 6, стр. 1, кв. 1480,

гр. **Мироненко Татьяну Юрьевну**, 09.10.1987 года рождения, пол: женский, место рождения: с. Тамбовка Тамбовского р-на Амурской обл., паспорт 1012 316588, выдан Отделом УФМС России по Амурской области в Тамбовском районе 11.10.2012, код подразделения 280-016, проживающего: г. Кудрово, ул. Областная, дом 5, корп. 1, кв. 634,

вести мои дела во всех органах государственной власти, органах местного самоуправления, административных, правоохранительных и надзорных органах, коммерческих и некоммерческих организациях, учреждениях, предприятиях, независимо от их статуса и формы собственности и иных органах и учреждениях в том числе, но не ограничиваясь:

в Районных межведомственных комиссиях (МВК), Городской межведомственной комиссии, Проектно-инвентаризационном бюро, Санкт-Петербургском государственном



унитарном предприятии «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП «ГУИОН»), в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (Управление Росреестра по Санкт-Петербургу), Филиале Федерального бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу» (Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу), во всех филиалах и территориальных отделах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, во всех Администрациях районов Санкт-Петербурга, Правительстве Санкт-Петербурга, Администрации Губернатора Санкт-Петербурга, Законодательном собрании Санкт-Петербурга, органах прокуратуры, в Отделах вселения и регистрационного учета граждан, Районных жилищных агентствах Санкт-Петербурга (ГКУ ЖА), Управляющих организациях в Санкт-Петербурге, Объединениях собственников жилья в Санкт-Петербурге, Отделе паспортной и регистрационной работы Управления по вопросам миграции ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, с правом получения справок форм 7 и 9, Комитете по благоустройству Санкт-Петербурга, Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО), Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), Комитете по градостроительству и архитектуре (КГА), Комитете по строительству, Комитете по энергетике и инженерному обеспечению, Жилищном комитете, Государственной административно-технической инспекции (ГАТИ), Государственной технической инспекции Санкт-Петербурга (Гостехнадзор Санкт-Петербурга), Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, в Районных Отделах государственного пожарного надзора Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, ликвидации чрезвычайных ситуаций и последствий стихийных бедствий России по Санкт-Петербургу (ОГПН ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу), в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу (Управление Роспотребнадзора по Санкт-Петербургу), во всех функциональных и территориальных отделах Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу, Акционерном обществе «Петрозэлектросбыт» (АО «ПЭС» Акционерном обществе «Единый информационно-расчетный центр Петрозэлектросбыт» (АО «ЕИРЦ Петрозэлектросбыт»), Акционерном обществе «Ленгаз-Эксплуатация» (АО «Ленгаз-Эксплуатация), Публичном акционерном обществе «Россети Ленэнерго» (ПАО «Россети Ленэнерго»), Государственном унитарном предприятии «Водоканал Санкт-Петербурга» (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в Санкт-Петербургском государственном казенном учреждении «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (СПб ГКУ «МФЦ»), а также во ВСЕХ иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, судах, правоохранительных и надзорных органах, коммерческих и некоммерческих учреждениях, предприятиях, независимо от их статуса и формы собственности, в том числе по вопросам, связанным с использованием вентиляционных каналов и шахт,

по вопросам **согласования и осуществления перепланировки** (переустройства, переоборудования) в квартире, по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Загородный, д. 24 (двадцать четыре), литера А («а»), кв. 55 (пятьдесят пять), кадастровый номер: 78:31:0001625:2443,

для чего предоставляю право подписывать и подавать от моего имени заявления, обращения, жалобы, надзорные жалобы, запросы, в том числе, но, не ограничиваясь, направлять заявления/запросы/информационные письма/вести переписку по вопросам, связанным с проведением/согласованием переустройства и (или) перепланировки помещений, в том числе в администрации районов Санкт-Петербурга, Губернатору Санкт-Петербурга, Правительство Санкт-Петербурга, органы прокуратуры, также



предоставляю право сделать свою запись об этом и вешу на всех необходимых документах в том числе на заявлениях, обращениях, жалобах, заявлениях жалобах, запросах собирать и подавать необходимые справки и документы, принимать участие в личных приемах с руководителями или сотрудниками всех вышеперечисленных учреждений, в том числе в администрациях районов Санкт-Петербурга, органах прокуратуры, иных органах государственной власти, знакомится со всеми необходимыми документами, в том числе с помощью средств фото и -видео фиксации, осуществлять необходимые согласования с вышеуказанными органами и учреждениями, иными необходимыми органами и учреждениями, подписывать охранное обязательство на архитектурно-художественные элементы интерьера, не передаваемые в собственность граждан, либо акт об утрате таковых элементов, участвовать в обмерах площади квартиры после её перепланировки, заказывать технический паспорт, кадастровый паспорт и планы объекта недвижимости, вести от моего имени переговоры с соответствующими организациями, получать необходимые разрешения и согласования, выступать в качестве защиты в производстве по делу об административных правонарушениях во всех органах, в том числе, в соответствии со ст. 25.5. КоАП РФ, получать документы с регистрации, с правом внесения изменений в ЕГРН, получать выписку из ЕГРН на вышеуказанную квартиру, осуществлять необходимые платежи, а также выполнять все иные действия и формальности, связанные с данным поручением: вести мои дела во всех административных и иных учреждениях, предприятиях, организациях, независимо от их статуса и формы собственности, перед частными лицами, и организациями.

Доверенность выдана сроком на два года, с правом передоверия полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Смысл и значение доверенности, ее юридические последствия, а также содержание статей 185-189 Гражданского кодекса Российской Федерации мне разъяснены и соответствуют моим намерениям.

Содержание настоящей доверенности прочитано мной лично, достоверность предоставленных мной для составления настоящей доверенности сведений подтверждаю.

Я, как участник сделки, понимаю разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют моим действительным намерениям. Информация, установленная нотариусом с моих слов, внесена в текст сделки верно.

доверитель Малюшева Виктория Геннадьевна

Российская Федерация  
Город Москва

Двадцать седьмого июня две тысячи двадцать третьего года  
Настоящая доверенность удостоверена мной, Давыдовой Ольгой Сергеевной, нотариусом города Москвы.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.  
Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.  
Зарегистрировано в реестре: № 77/157-н/77-2023-2-911.

Уплачено за совершение нотариального действия: 2800 руб. 00 коп.

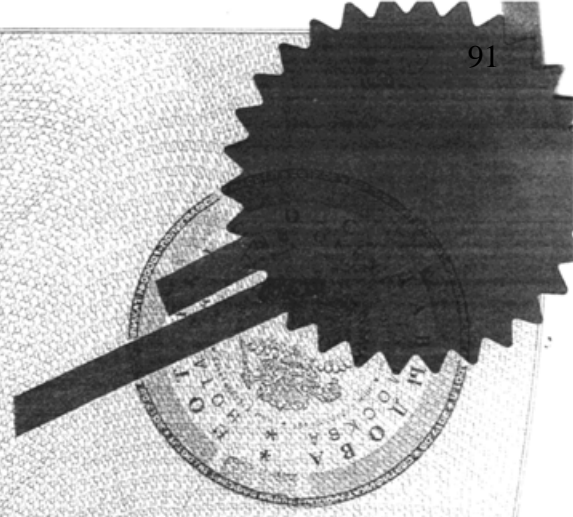


*[Handwritten signature of O.S. Davydova]*  
О.С. Давыдова



15.348.023





В настоящем пронумеровано  
прошнуровано и скреплено  
печатью два листа  
Нотариус

**Российская Федерация****Город Москва****Двадцать седьмого июня две тысячи двадцать третьего года**

Я, Давыдова Ольга Сергеевна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание электронного документа тождественно содержанию представленного мне документа на бумажном носителе.

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

Зарегистрировано в реестре: № **77/157-н/77-2023-2-912**.

Уплачено за совершение нотариального действия: 800 руб. 00 коп.

: 521C7A00F0AD538241553A3C5224AFCD

:

: 30.11.2021 : 30.11.2024

**Приложение №8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.**

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



Общество с ограниченной ответственностью "ЛенТехИнвентаризация"

ИНН 7810970828 КПП 781001001

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

**Технический паспорт на квартиру**

Инв. № 5978/23

Адрес Санкт-Петербург, Центральный  
 Улица Загородный пр. Дом 24 Лит. А кв. 55

**I. Общие сведения о строении**

Год постройки 1856 Год последнего капитального ремонта -  
 Этажность 7 подвал  
надземная подземная  
 Кроме того -  
 Материал стен Кирпичные  
 Материал перекрытий Из кирпичных сводов по стальным балкам

**II. Характеристика квартиры**

Квартира расположена на 3 этаже, состоит из 4 комнат,  
 жилой площадью 84 кв.м., общей площадью 121,9 кв.м., высота 3,37

**Благоустройство квартиры**

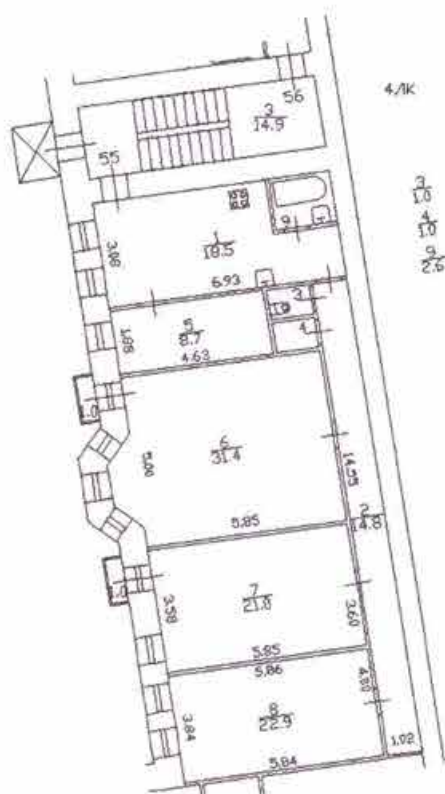
Отопление: центральное  печное   
 Горячее водоснабжение: центральное  от газовых колонок  от печных колонок   
 Водопровод  Канализация  Газоснабжение  Электроплита   
 Прочее \_\_\_\_\_  
 Наличие в парадной: Мусоропровод  Лифт

**III. Экспликация к плану квартиры**

№ п/п	№ по плану	Назначение помещения	Площадь			Кроме того площадь балконов, лоджий и террас кв.м.	Примечание
			Общая	В том числе			
				Жилая	Вспомогат.		
1	1	Кухня	18,50		18,50		
2	2	Коридор	14,80		14,80		
3	3	Туалет	1,00		1,00		
4	4	Кладовая	1,00		1,00		
5	5	Комната	8,70	8,70			
6	6	Комната	31,40	31,40		1,00	балкон не остеклен
7	7	Комната	21,00	21,00		1,00	балкон не остеклен
8	8	Комната	22,90	22,90			
9	9	Ванная	2,60		2,60		
<b>Итого</b>			<b>121,90</b>	<b>84,00</b>	<b>37,90</b>	<b>2,00</b>	

## IV. План квартиры

План 3-го этажа



Масштаб 1 : 200

## Дополнительные сведения

Паспорт составлен по состоянию на

21.06.2023

( дата обследования )

Исполнитель

(Улитина О. П.)

21.06.2023

( дата изготовления )

Проверил

(Абелян И. Е.)

21.06.2023

( дата изготовления )

Ген. директор

ООО "ЛенТехИнвентаризация"



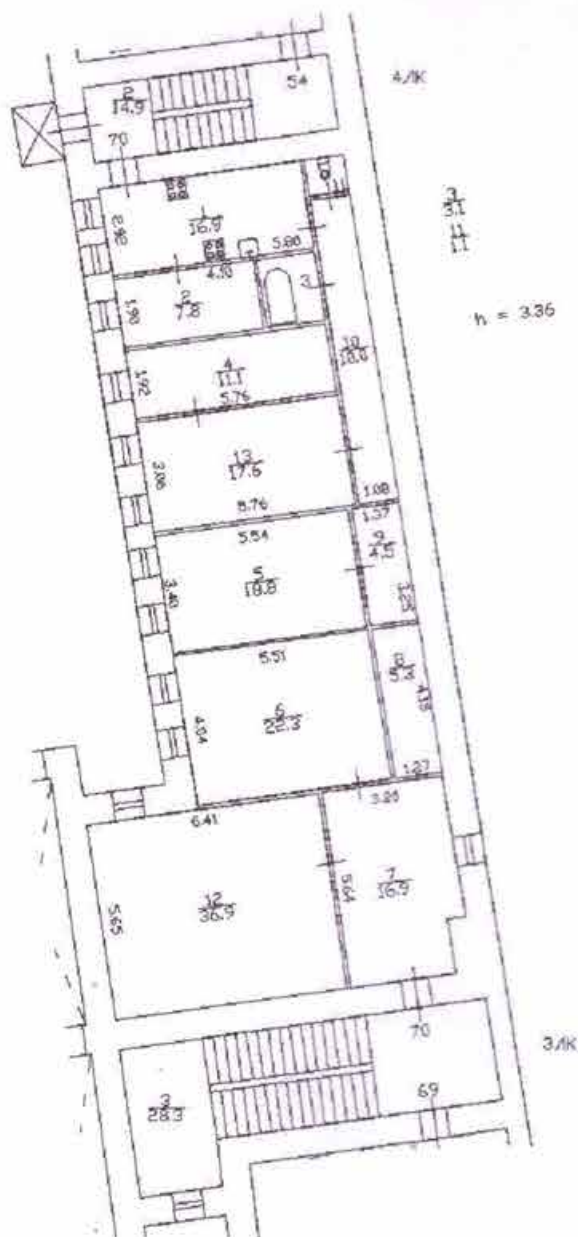
(Михайлова Т.Е.)

## Памятка владельцу

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

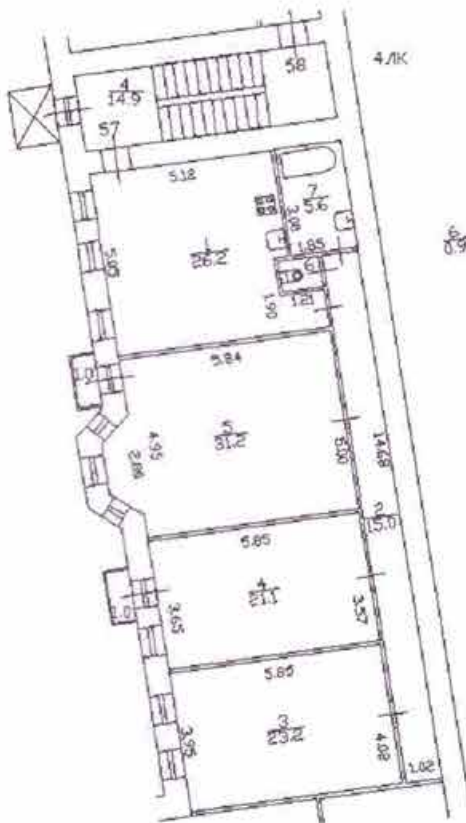
2. Переустройство и перепланировка жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации. Самовольно перестроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

## План части 2-го этажа



ООО			"Агентство технической инвентаризации"		Инв. N5978/ 23
Лист. N1	Выкопировка квартиры 70 из поэтажного плана дома 24, литера А по Загородному пр-кту			Масштаб 1:200	
Дата	Должность	ФИО	Подпись		
21.06.2023	Исполнил	Инженер	Улитина О.П.		
21.06.2023	Проверил	Ген. Директор	Михайлова Т.Е.		

План части 4-го этажа



ООО "Одесский областной центр государственной технической инвентаризации"			Инв. N5978/23
Лист. N2	Выкопировка квартиры 57 из поэтажного плана дома 24, литеры А по Загородному пр-кту		Масштаб 1:200
Дата	Должность	ФИО	Подпись
21.06.2023	Исполнил	Инженер	Улитина О.П.
21.06.2023	Проверил	Ген. Директор	Михайлова Т.Е.



**Приложение №9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования для современного использования для современной квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.**

**Копии договоров с экспертами**

## ДОГОВОР № КП-20.06/5978-Э1

Санкт-Петербург

«28» ноября 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью «РЕАЛ-ПРОЕКТ» (ООО «РЕАЛ-ПРОЕКТ»)**, в лице генерального директора **Михайлова Дмитрия Васильевича**, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», и

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

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнить **работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А); «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г. (далее соответственно – «**Работы**», «**Объект**»).

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Подрядчиком Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора и оплатить выполненные по Договору работы в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора. Результатом работ по Договору является Заключение по результатам исследования Объекта с сопроводительными документами Подрядчика в объеме и качестве достаточном для получения согласования в органе охраны объектов культурного наследия

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

### 2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2024 года со дня подписания договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы, иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена настоящего Договора определяется Протоколом согласования цены, НДС не облагается (на основании п.п 15 п.2 статьи 149 Налогового кодекса РФ).

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

3.3. В течение 5 (пяти) календарных дней после согласования экспертной документации с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Подрядчик обязуется:

5.3.1. 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».

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

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

5.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

5.3.8. 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.

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

6.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных Договором, включая установленные сроки выполнения работ, Заказчик вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств,



начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательства по Договору. Размер такой неустойки устанавливается в размере 0,1% от стоимости работ за каждый день просрочки, но не более 10% от общей стоимости работ.

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

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

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

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

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

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

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

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3.2. в случае несоблюдения сроков оплаты выполненных Подрядчиком Работ в порядке, предусмотрено 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, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

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

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

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

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

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

## 11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАКАЗЧИК

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект»

Юридический адрес: 190013, г. Санкт-Петербург, улица Рузовская, дом 14, литера А, кв. 2.

ИНН/КПП: 7841346465/783801001

ОГРН: 5067847471291

р/с: 40702810400002642040 в СПб

филиале ОАО «Балтийский Банк»

г. Санкт-Петербург к/с:

30101810100000000804

БИК: 044030804

### ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Лавриновский Максим Семенович

Паспорт серия 39 15 173864, выдан миграционным пунктом №17 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Калининском районе Санкт-Петербурга; дата выдачи 23.03.2017, код подразделения 780-017, зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Вавиловых, 10 корп.4, лит. А, кв.8.

Номер счёта: 40817810355861578753 Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК: 044030653 Корр. счёт: 30101810500000000653 ИНН: 7707083893 КПП: 784243001

Генеральный директор:



  
(подпись)

/Лавриновский М.С./



## ДОГОВОР № КП-20.06/5978-Э2

Санкт-Петербург

«28» ноября 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью «РЕАЛ-ПРОЕКТ» (ООО «РЕАЛ-ПРОЕКТ»)**, в лице генерального директора **Михайлова Дмитрия Васильевича**, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», и

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

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнить **работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г. (далее соответственно – «**Работы**», «**Объект**»).

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Подрядчиком Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора и оплатить выполненные по Договору работы в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора. Результатом работ по Договору является Заключение по результатам исследования Объекта с сопроводительными документами Подрядчика в объеме и качестве достаточном для получения согласования в органе охраны объектов культурного наследия

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

### 2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2024 года со дня подписания договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы, иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ



3.1. Цена настоящего Договора определяется Протоколом согласования цены, НДС не облагается (на основании п.п 15 п.2 статьи 149 Налогового кодекса РФ).

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

3.3. В течение 5 (пяти) календарных дней после согласования экспертной документации с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Подрядчик обязуется:

5.3.1. 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».

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

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

5.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

5.3.8. 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.

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

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

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

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

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

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

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

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором, его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение

суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 30 (тридцати) дней после направления претензии.

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

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

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

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

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

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

9.3.2. в случае несоблюдения сроков оплаты выполненных Подрядчиком Работ в порядке, предусмотрено 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, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

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

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

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



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

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

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

## 11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАКАЗЧИК

#### ООО «РЕАЛ-ПРОЕКТ»

Юридический адрес:

196084, Санкт-Петербург, Киевская ул.,

дом 3, литера А, помещение 22-Н

ИНН 7841422878, КПП 781001001

ОГРН 1107847084685

e-mail: info@real-pro.ru

Тел.: (812) 943-43-19

Банковские реквизиты:

р/с № 40702810190080000338

в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», г.

Санкт-Петербург

к/с № 30101810900000000790

БИК 044030790

### ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

**Кондакова Елена Викторовна**

паспорт серии 2819 №705925, код

подразделения 690-002, выдан Заволжским

ОВД г. Твери 13.05.2020 г., состоящий на

регистрационном учете по адресу: г. Тверь ул.

Горького, д. 4, кор.3, кв.13,

номер страхового свидетельства

СНИЛС 024-377-173-44,

ИНН 690202620628

Наименование Банка получателя: Филиал №

3652 Банка ВТБ (публичное акционерное

общество)

БИК Банка получателя 042007855

ИНН Банка получателя 7702070139

КПП Банка получателя 366643002

К/С Банка получателя 30101810545250000855

Получатель Кондакова Елена Викторовна

Счет получателя в банке получателя

40817810413516009008

Генеральный директор:



М.П. Михайлов Д.В.

/ Кондакова Е.В./

(подпись)

## ДОГОВОР № КП-20.06/5978-ЭЗ

Санкт-Петербург

«28» ноября 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью «РЕАЛ-ПРОЕКТ» (ООО «РЕАЛ-ПРОЕКТ»)**, в лице генерального директора **Михайлова Дмитрия Васильевича**, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», и

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

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнить **работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г. (далее соответственно – «**Работы**», «**Объект**»).

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Подрядчиком Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора и оплатить выполненные по Договору работы в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора. Результатом работ по Договору является Заключение по результатам исследования Объекта с сопроводительными документами Подрядчика в объеме и качестве достаточном для получения согласования в органе охраны объектов культурного наследия

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

### 2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2024 года со дня подписания договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы, иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена настоящего Договора определяется Протоколом согласования цены, НДС не облагается (на основании п.п 15 п.2 статьи 149 Налогового кодекса РФ).

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

3.3. В течение 5 (пяти) календарных дней после согласования экспертной документации с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Подрядчик обязуется:

5.3.1. 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».

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

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

5.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

5.3.8. 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.

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

6.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных Договором, включая установленные сроки выполнения работ, Заказчик вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения



обязательства по Договору. Размер такой неустойки устанавливается в размере 0,1% от стоимости работ за каждый день просрочки, но не более 10% от общей стоимости работ.

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

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

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

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

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

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

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

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором, его заключением, действием, исполнением,

изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 30 (тридцати) дней после направления претензии.

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

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

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

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

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

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

9.3.2. в случае несоблюдения сроков оплаты выполненных Подрядчиком Работ в порядке, предусмотрено 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, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

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

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

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

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

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

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

## 11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАКАЗЧИК

**ООО «РЕАЛ-ПРОЕКТ»**

Юридический адрес:

196084, Санкт-Петербург, Киевская ул., дом 3,

литера А, помещение 22-Н

ИНН 7841422878, КПП 781001001

ОГРН 1107847084685

e-mail: info@real-pro.ru

Тел.: (812) 943-43-19

Банковские реквизиты:

р/с № 40702810190080000338

в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», г. Санкт-Петербург

к/с № 30101810900000000790

БИК 044030790

### ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Хангу Людмила Александровна

Паспорт серия 4003 № 996462, выдан 62

отделом милиции Калининского района

Санкт-Петербурга; дата выдачи 17.05.2003;

код подразделения 782-062; зарегистрирован:

Санкт-Петербург, пр. Меншиковский, д.5.,

корп. 3, кв. 96.

Номер счёта: 40817810055866094545 Банк

получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК

ПАО СБЕРБАНК БИК: 044030653 Корр. счёт:

30101810500000000653 ИНН: 7707083893

КПП: 784243001

Генеральный директор:



*Л.А. Хангу*

/Хангу Л.А./

(подпись)

Приложение №10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.

**Копии протоколов заседаний экспертной комиссии**



## Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии  
 проектной документации на проведение работ по сохранению объекта  
 культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З.  
 Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный  
 проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и  
 приспособления для современного использования квартиры №55 в границах  
 объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой  
 (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный  
 р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978),  
 разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.

г. Санкт-Петербург

«28» ноября 2023 г.

### Присутствовали:

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	24 года
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. Постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 г. №353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 г.») - проектная документация на проведение работ по

указанием объектов экспертизы)	сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия
--------------------------------	---

Фамилия, имя, отчество	Кондакова Елена Викторовна
Образование	Высшее - Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е.Репина
Специальность	Квалификация: Архитектор-художник; Архитектор-реставратор I категории; Главный архитектор проектов; Специальность: «Архитектура»
Стаж работы	38 лет
Место работы и должность	АНО «Судебный эксперт», ООО «Центр экспертизы», эксперт.
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1809 от 09.11.2021г. - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

экспертизы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>
------------	--

Фамилия, имя, отчество	Хангу Людмила Александровна
Образование	Высшее - Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт
Специальность	Квалификация: Инженер-строитель; Специальность: «Городское строительство»
Стаж работы	51 год
Место работы и должность	Пенсионер
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.</p> <p>Постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 г. №353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 г.»)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно</li> </ul>

	связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия
--	---

**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:**

Лавриновского Максима Семеновича об утверждении состава членов экспертной комиссии.

**Постановили:**

утвердить состав членов экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович;

Кондакова Елена Викторовна;

Хангу Людмила Александровна.

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

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

**Слушали:**

Хангу Людмилу Александровну о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

**Постановили:**

Председателем экспертной комиссии выбрать Лавриновского Максима Семеновича;

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Кондакову Елену Викторовну.



**Голосование:**

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

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

Кондакову Елену Викторовну 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:**

Лавриновского Максима Семеновича об определении основных направлений работы экспертов.

**Постановили:**

определить следующие направления работы экспертов:

1. Лавриновский Максим Семенович проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Хангу Людмила Александровна определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.

3. Кондакова Елена Викторовна оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.

4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Лавриновский Максим Семенович.

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

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

Кондакову Елену Викторовну об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

**Постановили:**

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с 28.11.2023 г. по 04.12.2023 г.:

28.11.2023 г. - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;

29.11.2023 г. – 01.12.2023 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.

02.12.2023 г. – 03.12.2023 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

04.12.2023 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:**

Хангу Людмилу Александровну о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

**Постановили:**

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

1. Копия задания КГИОП № 01-21-2336/23-0-1 от 28.07.2023 г.

2. Копия плана границ объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)» от 26.10.2009 г.

3. Копия Распоряжения КГИОП № 10-14 от 17.01.2012 г. «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)»

4. Копия технического паспорта на квартиру инв. № 5978/23 от 21.06.2023 г.

5. Копии поэтажных планов.

6. Копия паспорта объекта культурного наследия № 791410029010005 от 20.10.2023 г.

7. Копия справки КГИОП № 01-43-15766/23-0-1 от 17.07.2023 г. «О наличии либо отсутствии в квартире 55 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров».

8. Копия Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2023-263708754 от 22.11.2023 г.

9. Копия доверенности на бланке 77 АД 3158630 от 27.06.2023 г.

10. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2023 г., в составе:

- **Раздел 1.** Предварительные работы:
- **Часть 1.1.** Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ;
- **Часть 1.2.** Исходно-разрешительная документация (шифр: КП-20.06/5978-ИРД);
- **Часть 1.3.** Фотофиксация до начала производства работ (шифр: КП-20.06/5978-ФФ);
- **Раздел 2.** Комплексные научные исследования:
- **Часть 2.1.** Историческая справка (шифр: КП-20.06/5978-ИС);
- **Часть 2.2.** Техническое заключение (шифр: КП-20.06/5978-ТЗ);
- **Раздел 3.** Проектные решения:
- **Часть 3.1.** Общая пояснительная записка (шифр: КП-20.06/5978-ОПЗ);
- **Часть 3.2.** Архитектурные решения (шифр: КП-20.06/5978-АР);

– **Часть 3.3.** Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: КП-20.06/5978-ВК);

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной  
комиссии



М.С. Лавриновский 28.11.2023 г.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии



Е.В. Кондакова 28.11.2023 г.

Эксперт – член экспертной  
комиссии



Л.А. Хангу 28.11.2023 г.



## Протокол № 2

заседания экспертной комиссии

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах

объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.

г. Санкт-Петербург

«04» декабря 2023 г.

### Присутствовали:

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	24 года
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. Постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 г. №353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 г.») - проектная документация на проведение работ по

указанием объектов экспертизы	сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия
-------------------------------	---

Фамилия, имя, отчество	Кондакова Елена Викторовна
Образование	Высшее - Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е.Репина
Специальность	Квалификация: Архитектор-художник; Архитектор-реставратор I категории; Главный архитектор проектов; Специальность: «Архитектура»
Стаж работы	38 лет
Место работы и должность	АНО «Судебный эксперт», ООО «Центр экспертизы», эксперт.
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1809 от 09.11.2021г. - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

экспертизы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>
------------	--

Фамилия, имя, отчество	Хангу Людмила Александровна
Образование	Высшее - Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт
Специальность	Квалификация: Инженер-строитель; Специальность: «Городское строительство»
Стаж работы	51 год
Место работы и должность	Пенсионер
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.</p> <p>Постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 г. №353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 г.»)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно</li> </ul>

	связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия
--	---

**Повестка дня:**

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.

1. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.
2. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

**Слушали:** Лавриновского Максима Семеновича

**Постановили:**

согласиться с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2023 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 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.С.Лавриновский 04.12.2023 г.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии



Е.В. Кондакова 04.12.2023 г.

Эксперт – член  
экспертной комиссии



Л.А. Хангу 04.12.2023 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 А. Королевой (Ш.З. Иоффа)»**, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах

объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-т. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.

Санкт-Петербург

«21» февраля 2024 г.

**Присутствовали аттестованные эксперты:**

**Председатель экспертной комиссии:**

Лавриновский Максим Семенович (приказ Минкультуры России № 2176 от 20.07.2023 г.).

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Кондакова Елена Викторовна (приказ Минкультуры России № 1809 от 09.11.2021 г.).

**Член экспертной комиссии:**

Хангу Людмила Александровна (приказ Минкультуры России № 2176 от 20.07.2023 г.)

**Повестка дня:**

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г.

2. О внесении Заказчиком изменений в проектную документацию на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г., получение дополнительных материалов для проведения экспертизы.

3. О внесении изменений в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

5. Утверждение календарного плана работы Экспертной комиссии.

**1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г.**

**Слушали:** Лавриновского Максима Семеновича

О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г.

**Постановили:**

Возобновить проведение государственной историко-культурной экспертизы и работу Экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г.

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

**2. О внесении Заказчиком изменений в проектную документацию на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г., получение дополнительных материалов для проведения экспертизы**

**Слушали:** Хангу Людмилу Александровну

о внесении Заказчиком изменений в проектную документацию на основании замечаний в части: Акта определения влияния, ПЗ представленных в письме КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г., получение дополнительных материалов для проведения экспертизы:

- проектная документация и наименование проектной документации откорректированы на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г.

**Постановили:**

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

**Голосование:**

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

Принято единогласно.



**3. О внесении изменений в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы на основании замечаний, представленных в письме КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г.**

**Слушали:** Кондакову Елену Викторовну

о внесении изменений в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы на основании замечаний в наименовании Акта, п. 1, 4, 8, 11, 12.1, 15 представленных в письме КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г.

**Постановили:**

Принять и учесть внесенные изменения в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы на основании замечаний в наименовании Акта, п. 1, 4, 8, 11, 12.1, 15 представленных в письме КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г.

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

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

**Слушали:** Лавриновского Максима Семеновича

об определении основных направлений работы экспертов.

**Постановили:**

определить следующие направления работы экспертов:

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

2. Кондакова Елена Викторовна проводит анализ проектных решений и сохранности элементов предмета охраны объекта культурного наследия.

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

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

## 5. Утверждение календарного плана работы Экспертной комиссии

**Слушали:** Хангу Людмилу Александровну

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

### **Постановили:**

Утвердить календарный план работы Экспертной комиссии:

21.02.2024 – 19.03.2024 – внесение изменений в соответствии с замечаниями, представленными в письме КГИОП №01-24-3408/23-0-1 от 20.02.2024 г. в Акт государственной историко-культурной экспертизы; повторное рассмотрение предоставленной Заказчиком откорректированной проектной документации.0

19.03.2024 – 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  
Лавриновский Максим Семенович



21.02.2024 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии  
Кондакова Елена Викторовна



21.02.2024 г.

Член экспертной комиссии  
Хангу Людмила Александровна



21.02.2024 г.

**Протокол № 4**  
**заседания экспертной комиссии**

**по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах**

**объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-т. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.**

Санкт-Петербург

«19» марта 2024 г.

**Присутствовали аттестованные эксперты:**

**Председатель экспертной комиссии:**

Лавриновский Максим Семенович (приказ Минкультуры России № 2176 от 20.07.2023 г.).

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Кондакова Елена Викторовна (приказ Минкультуры России № 1809 от 09.11.2021 г.).

**Член экспертной комиссии:**

Хангу Людмила Александровна (приказ Минкультуры России № 2176 от 20.07.2023 г.)

**Повестка дня:**

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-т. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.

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



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

**Слушали:** Лавриновского Максима Семеновича

**Постановили:**

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-т. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2023 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 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

Лавриновский Максим Семенович



19.03.2024 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Кондакова Елена Викторовна



19.03.2024 г.

Член экспертной комиссии

Хангу Людмила Александровна



19.03.2024 г.

**Приложение №11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования для современного использования для современной квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.**

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

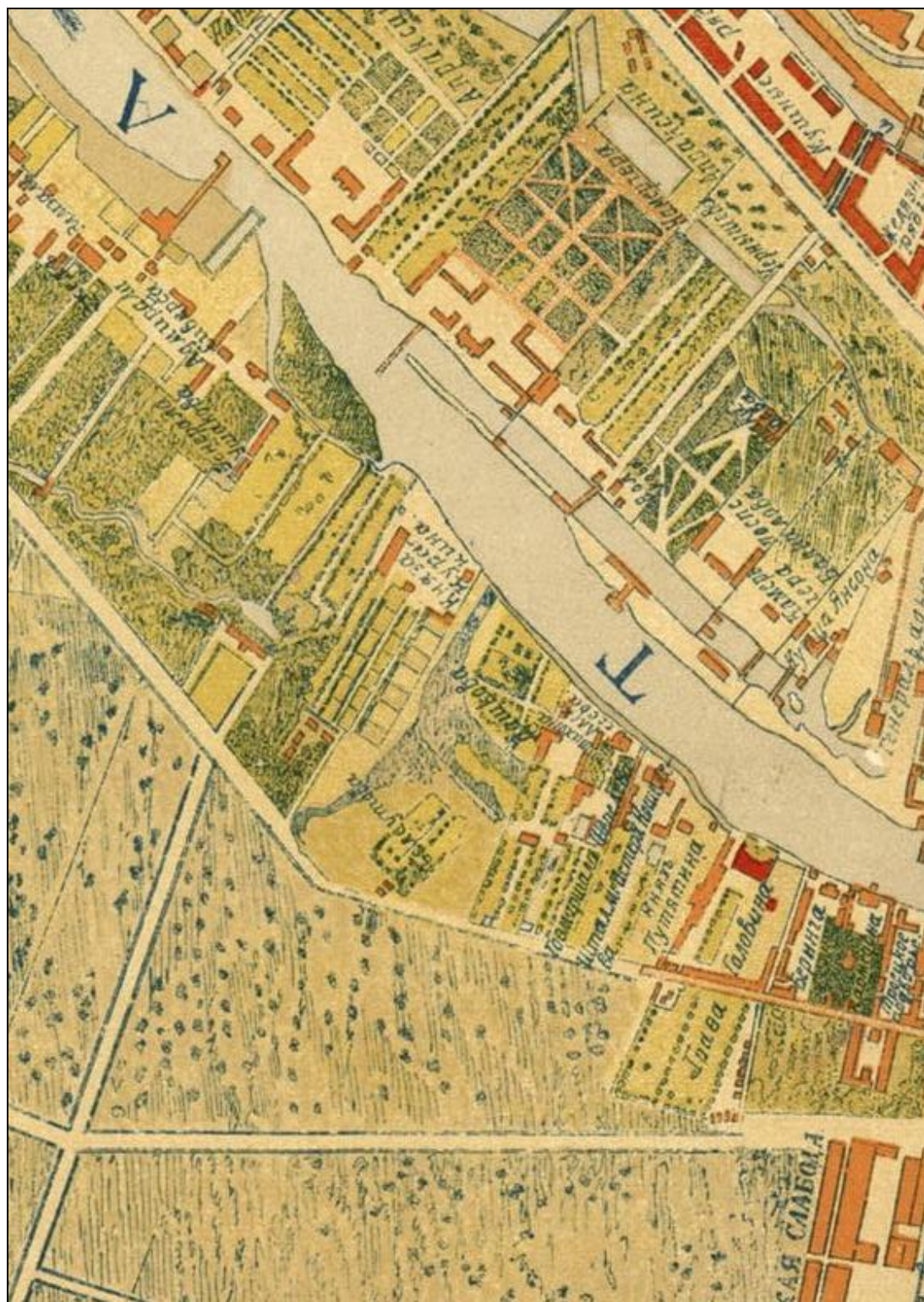
## Историческая иконография

### Список иллюстраций:

- Илл. 1. Генеральный план Санктпетербургу по высочайшему повелению снят и изображен под руководством лейб-гвардии Преображенского полка капитана фон Зихейма («План Зихейма»). 1738 г. Фрагмент. РГВИА. Ф. ВУА. № 22405.
- Илл. 2. План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов, изд. трудами имп. Акад. Наук и художеств // Сост. Трускот И.Ф., Махаев М.И. – СПб.: Академия наук, 1753. 1 л. Фрагмент.
- Илл. 3. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Фрагмент.
- Илл. 4. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Фрагмент.
- Илл. 5. Подробный план столичного города С.-Петербурга снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828. Военно-топографическое депо // Архив КГИОП. XVII/Г-100. Фрагмент.
- Илл. 6. Атлас тринадцати частей С. Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. 1849 / Сост. Н. Цылов. – С. 122.
- Илл. 7. План Московской части. 1913 г.
- Илл. 8. Аэрофотосъемка. 1939 г. (?).
- Илл. 9. Генеральный план участка. Арх. А.Х. Пель. 1855 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4773. Л. 5.
- Илл. 10. План двора фридрихсгамских купцов Лапиных, Московской части 3 квартала под № 417/21. Арх. А.Х. Пель. 17 февраля 1856 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4773. Л. 22 об.
- Илл. 11. План двора братьев купцов Алексея и Александра Лапиных, Московской части 3-го квартала под № 24. Составлен в 1858 г. Сверен с натурой 5 декабря 1872 г., 27 сентября 1880 г. и 17 августа 1902 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 1382. Л. 2.
- Илл. 12. План двора княгини Александры Александровны Голицыной, Московской части 3 участка по Загородному проспекту под № 24. 25 июля 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4773. Л. 79 об.
- Илл. 13. План двора, принадлежащего Ш.З. Иоффу, состоящего в 3 уч. Московской части по Загородному проспекту, д. 24. С натуры сверял арх. А.Л. Лишневицкий. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4773. Л. 102 об.

- Илл. 14. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффу. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 1382. Л. 25.
- Илл. 15. План 1-го этажа. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 1382. Л. 29 – 31.
- Илл. 16. Фасад по Загородному проспекту. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 1382. Л. 64 – 65.
- Илл. 17. Тренировка химподразделения МПВО в проведении дегазации. Фотография. 1941 – 1943 гг. Автор съемки: неизвестен.
- Илл. 18. Тренировка химподразделения МПВО в проведении дегазации. Фотография. 1941 – 1943 гг. Автор съемки: неизвестен.
- Илл. 19. Фасад дома № 24 на Загородном проспекте. Фотография. 1949 г. Автор съемки: неизвестен. ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 71885.
- Илл. 20. Фрагмент фасада дома № 24 на Загородном проспекте. Фотография. 1983 г. Автор съемки: Громов С.Р. ЦГАКФФД СПб. Шифр: Ар 120992.
- Илл. 21. Двор дома 24 по Загородному проспекту. 1968–1969 гг.  
<https://pastvu.com/p/1215830>





Илл. 1. Генеральный план Санктпетербургу по высочайшему повелению снят и изображен под руководством лейб-гвардии Преображенского полка капитана фон Зихейма («План Зихейма»). 1738 г. Фрагмент. РГВИА. Ф. ВУА. № 22405.





Илл. 2. План столичного города Санкт-Петербурга с изображением значнейших оного проспектов, изд. трудами имп. Акад. Наук и художеств // Сост. Трусков И.Ф., Махаев М.И. – СПб.: Академия наук, 1753. 1 л. Фрагмент.



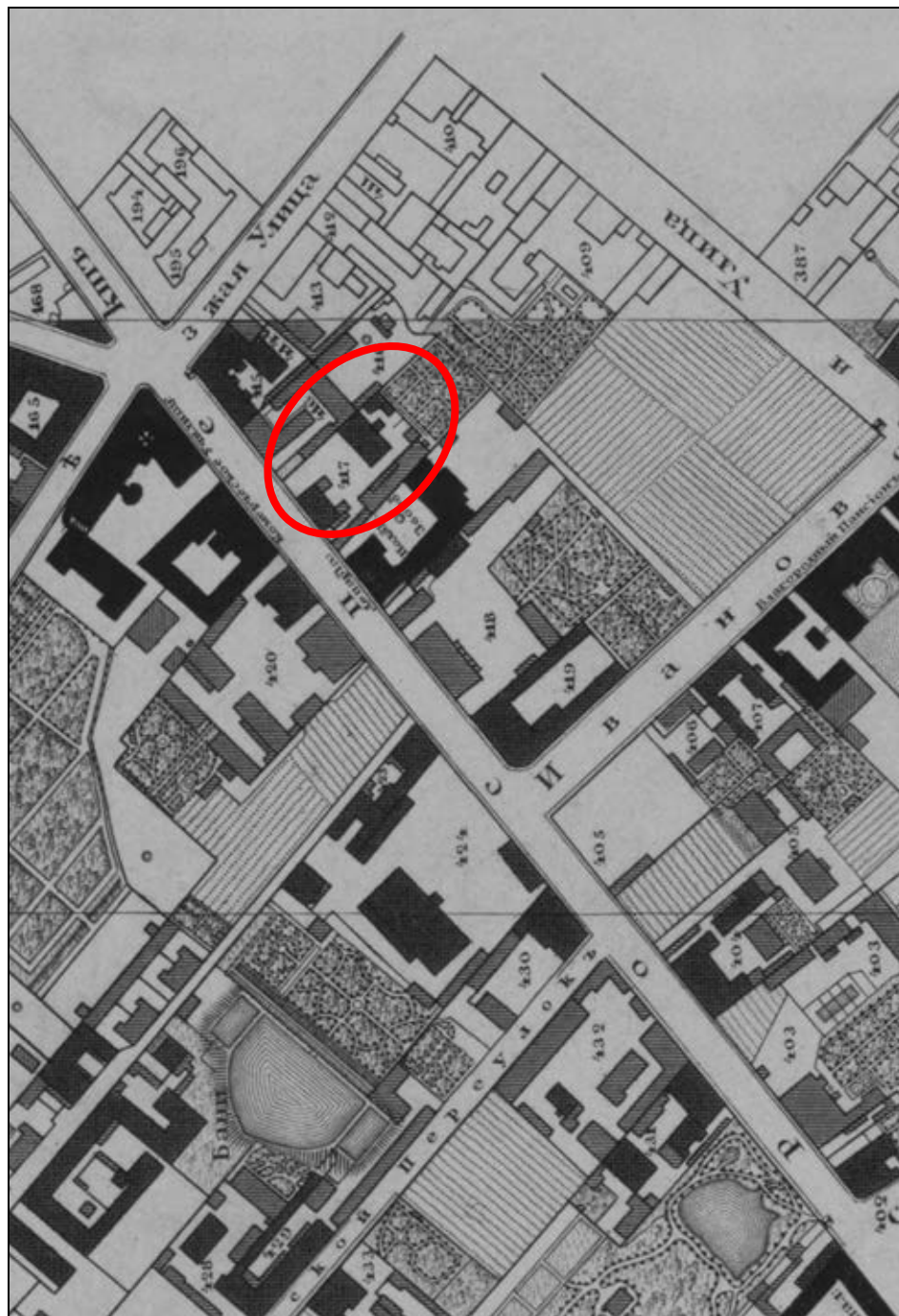
Илл. 3. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Фрагмент.





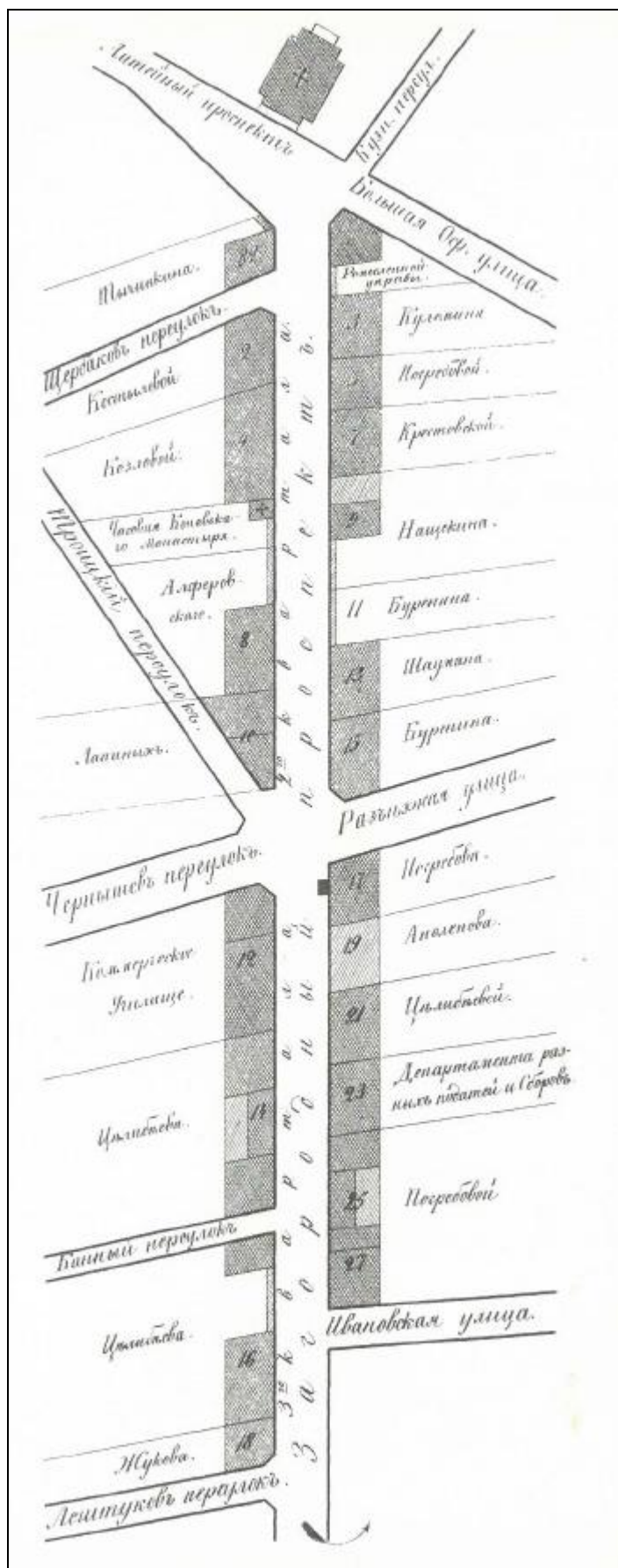
Илл. 4. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Фрагмент.



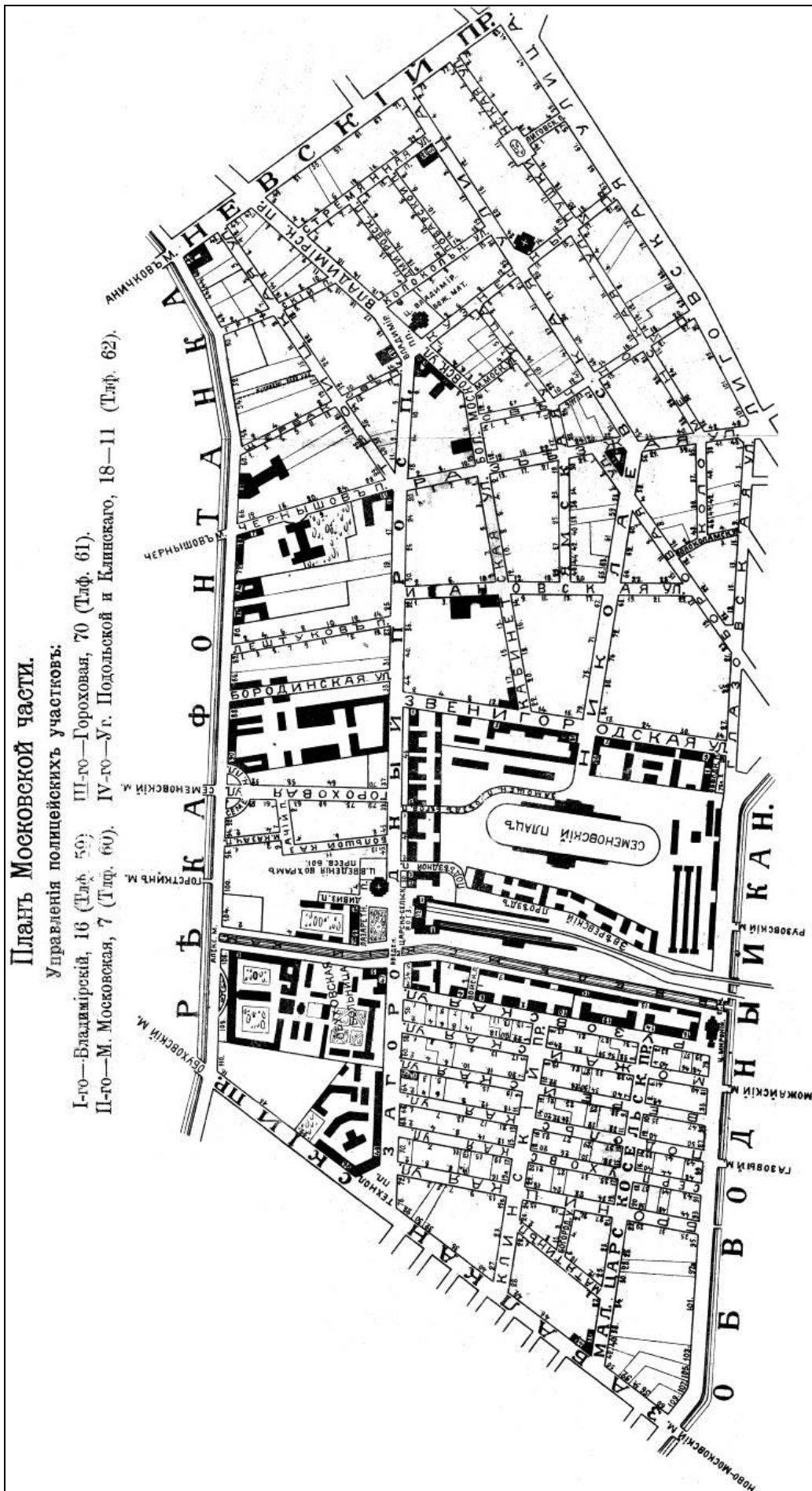


Илл. 5. Подробный план столичного города С.-Петербурга снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберга. 1828. Военно-топографическое депо // Архив КГИОП. XVIII/Г-100. Фрагмент.

○ — обозначение исследуемого участка



Илл. 6. Атлас тринадцати частей С. Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. 1849 / Сост. Н. Цылов. – С. 122.

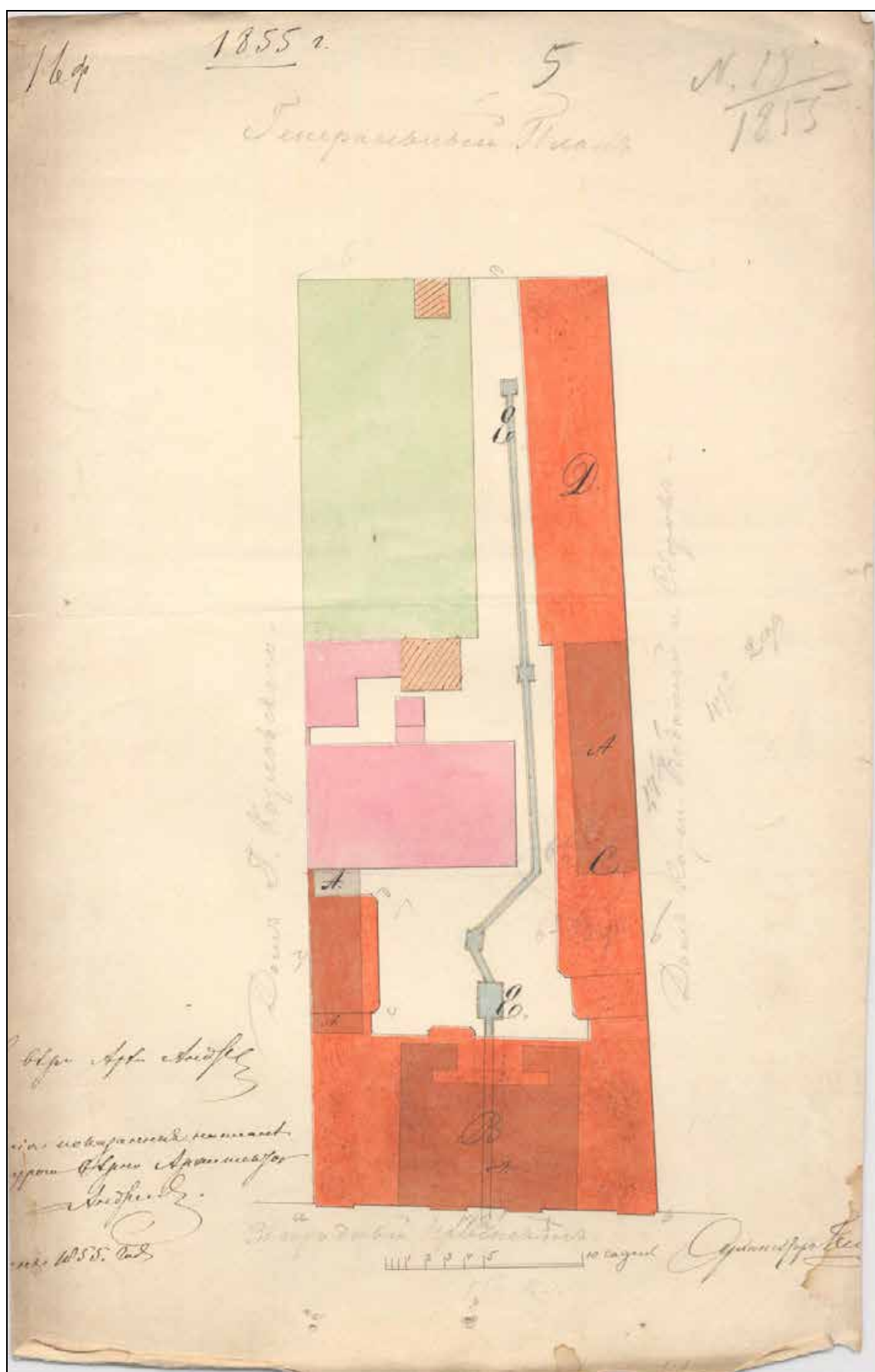


Илл. 7. План Московской части. 1913 г.

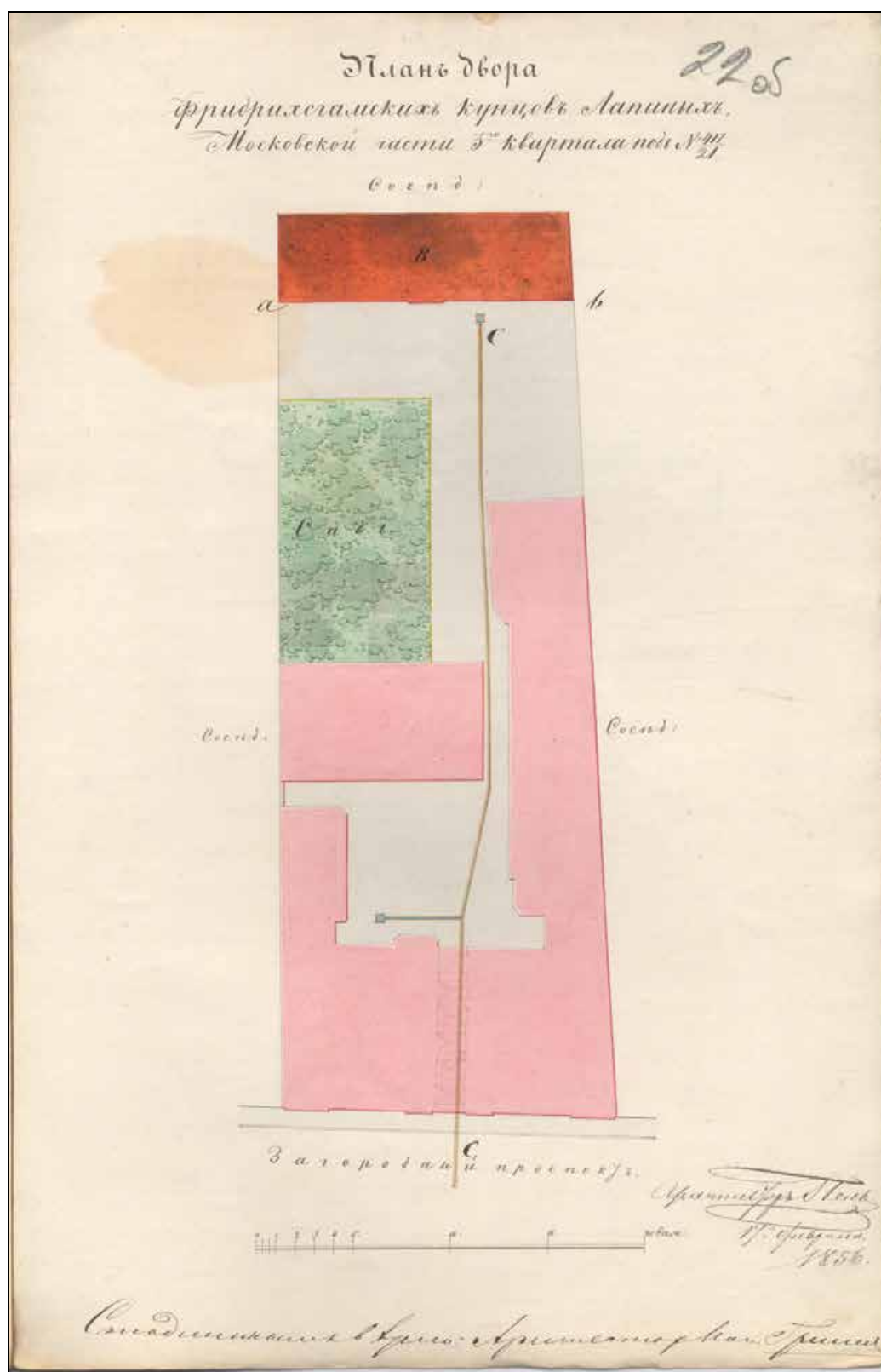


Илл. 8. Аэрофотосъемка. 1939 г. (?).

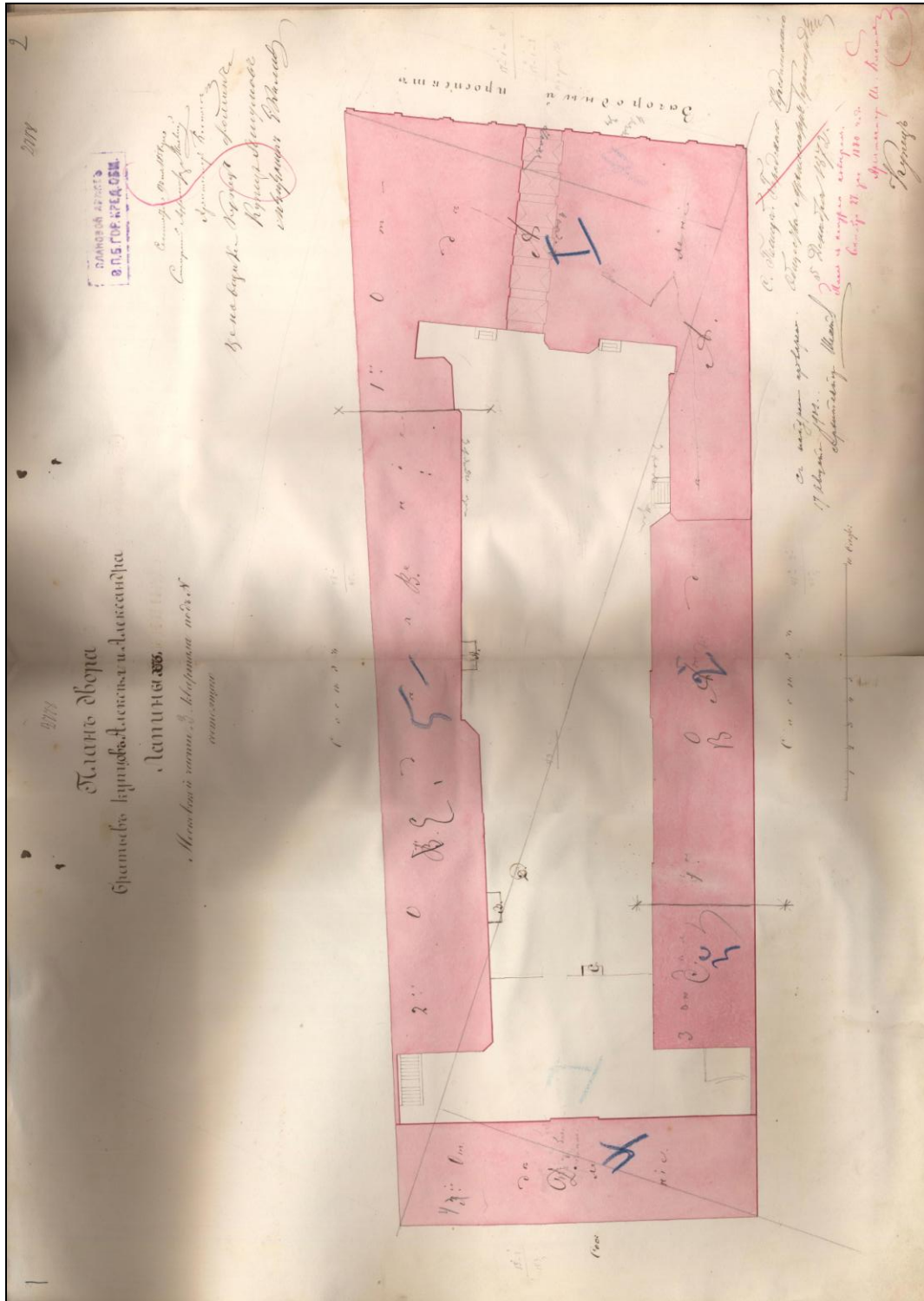




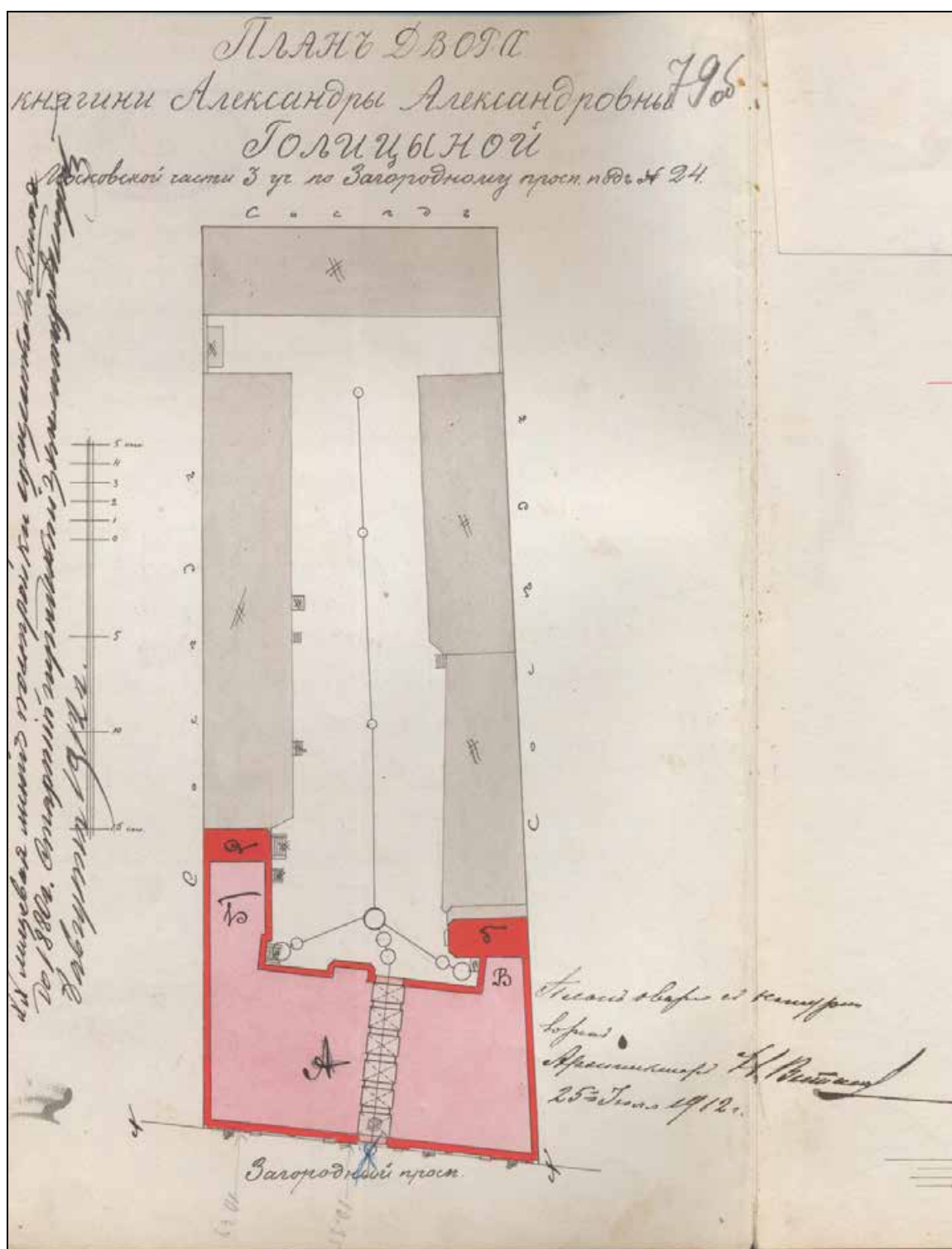
Илл. 9. Генеральный план участка. Арх. А.Х. Пель. 1855 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4773. Л. 5.



Илл. 10. План двора фридрихсгамских купцов Лапиных, Московской части 3 квартала под № 417/21. Арх. А.Х. Пель. 17 февраля 1856 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4773. Л. 22 об.

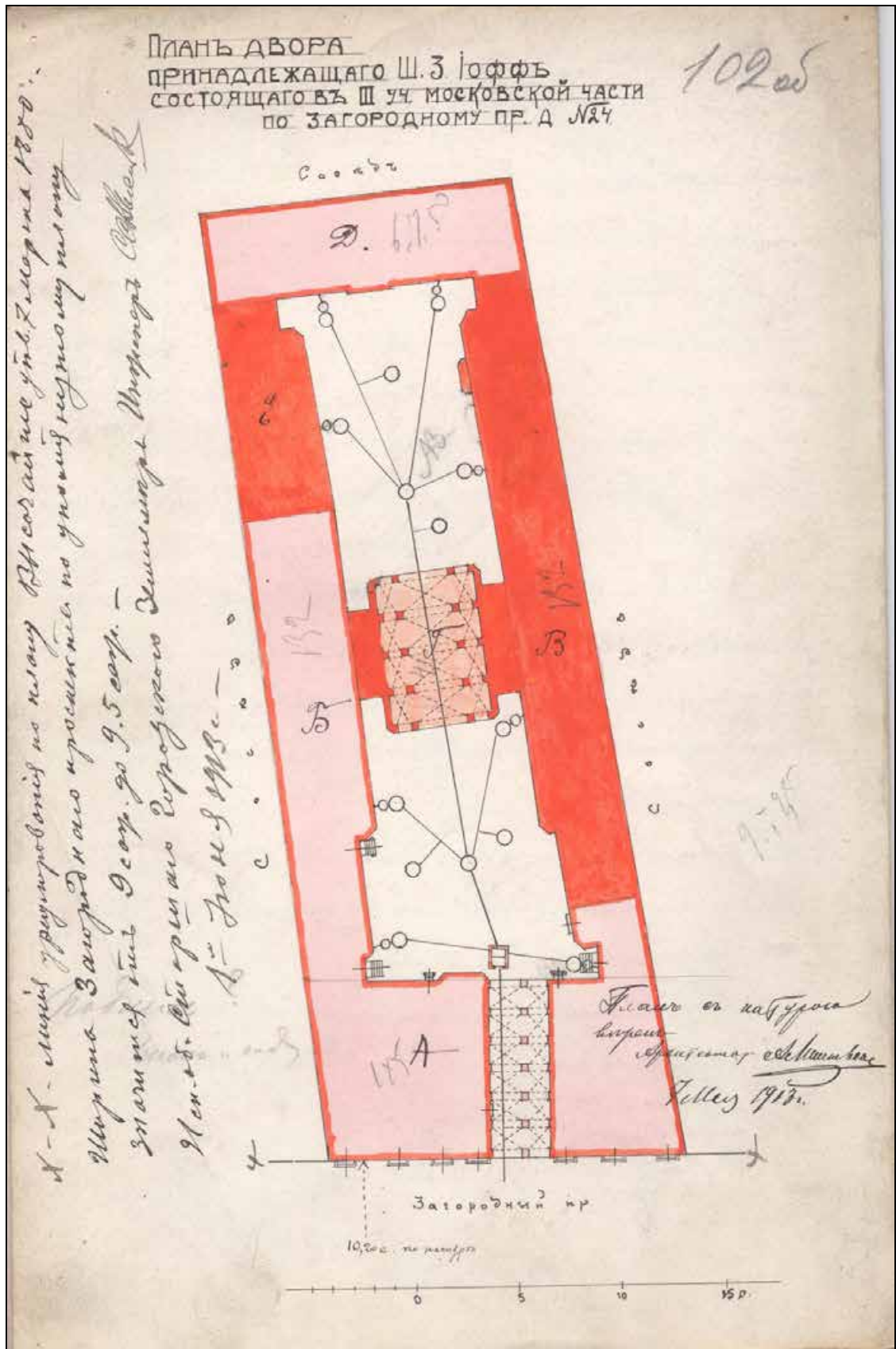


Илл. 11. План двора братьев купцов Алексея и Александра Лепиных, Московской части 3-го квартала под № 24. Составлен в 1858 г. Сверен с натурой 5 декабря 1872 г., 27 сентября 1880 г. и 17 августа 1902 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 1382. Л. 2.

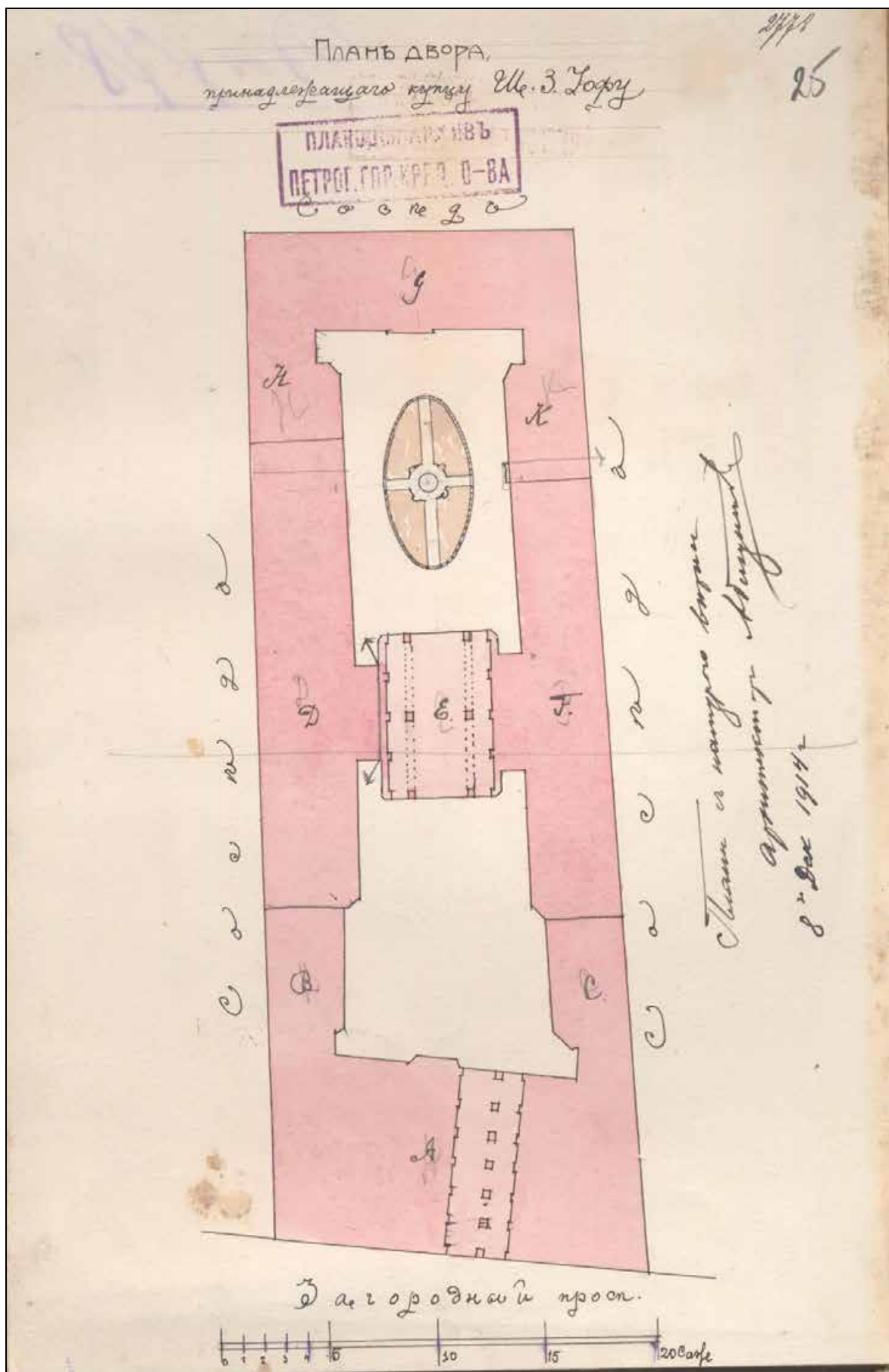


Илл. 12. План двора княгини Александры Александровны Голицыной, Московской части 3 участка по Загородному проспекту под № 24. 25 июля 1912 г.  
 ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4773. Л. 79 об.



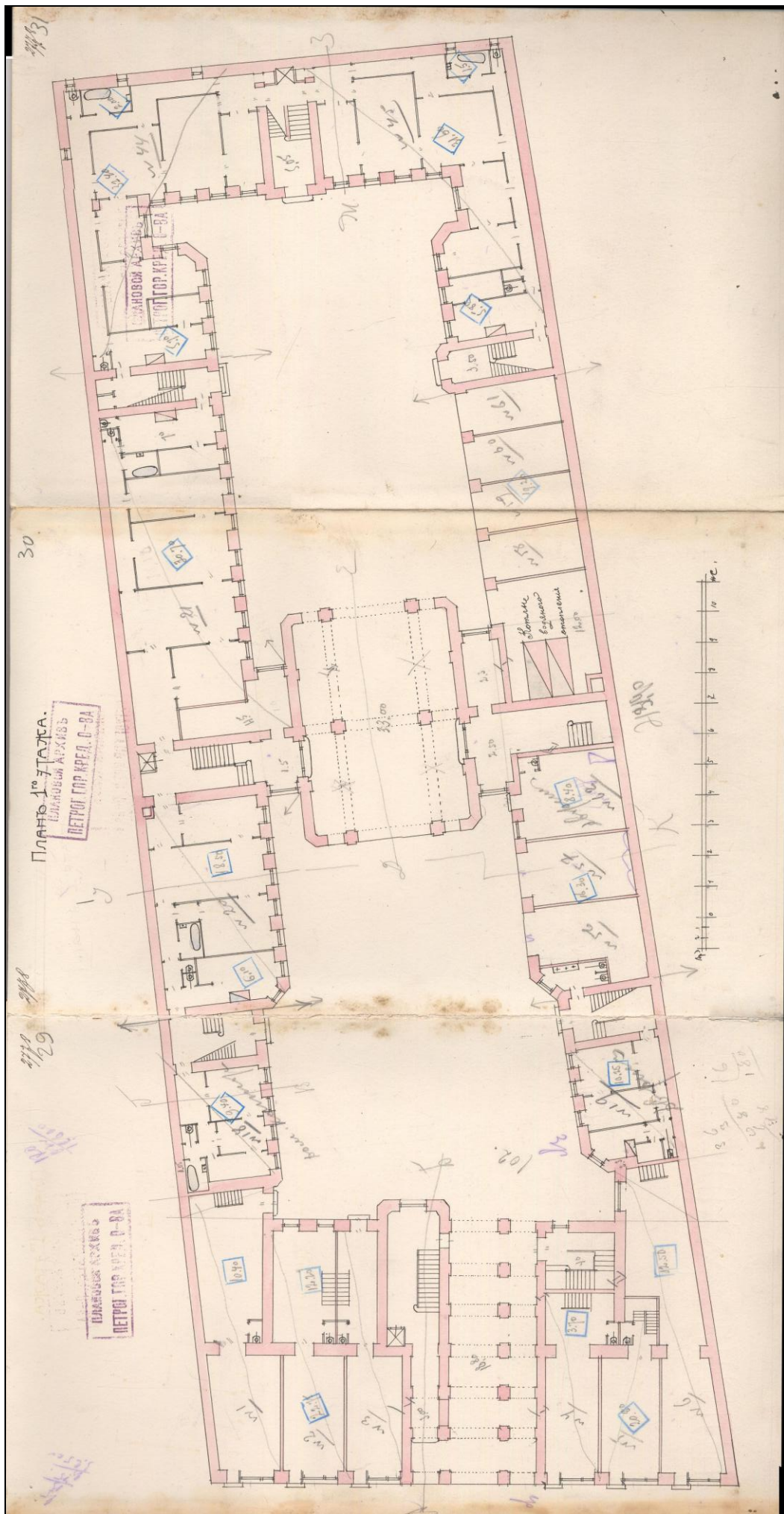


Илл. 13. План двора, принадлежащего Ш.З. Иоффу, состоящего в 3 уч. Московской части по Загородному проспекту, д. 24. С натуры сверял арх. А.Л. Лишневский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4773. Л. 102 об.



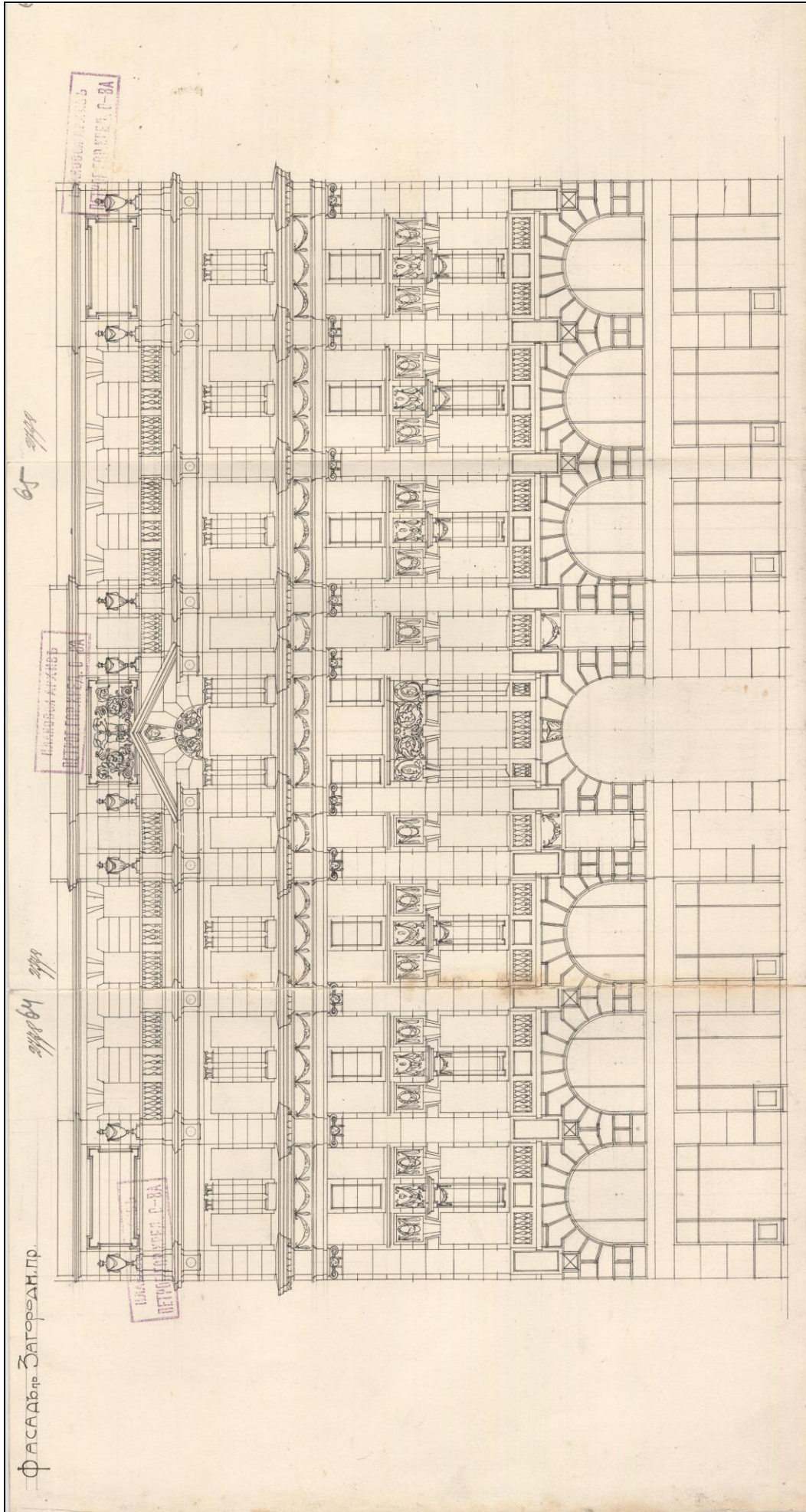
Илл. 14. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффу. 1914 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 1382. Л. 25.





Илл. 15. План 1-го этажа. 1914 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 1382. Л. 29 – 31.



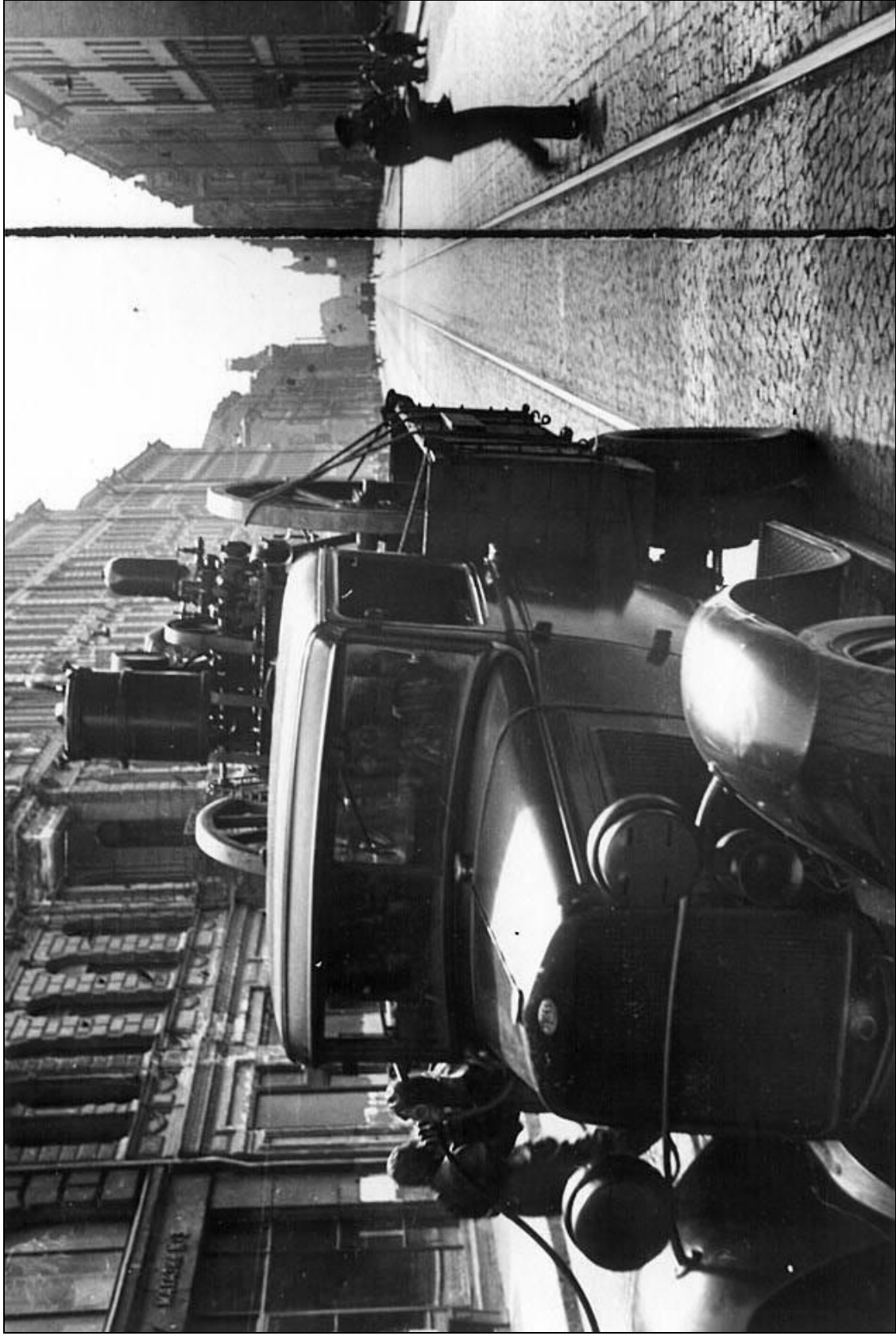


Илл. 16. Фасад по Загородному проспекту. 1914 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 1382. Л. 64 – 65.





Илл. 17 Тренировка химподразделения МПВО в проведении дегазации. Фотография. 1941 – 1943 гг. Автор съемки: неизвестен.



Илл. 18. Тренировка химподразделения МПВО в проведеннии дегазации. Фотография. 1941 – 1943 гг. Автор съемки: неизвестен.



Илл. 19. Фасад дома № 24 на Загородном проспекте. Фотография. 1949 г. Автор съемки:  
неизвестен.

ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 71885.



Илл. 20. Фрагмент фасада дома № 24 на Загородном проспекте. Фотография. 1983 г.

Автор съемки: Громов С.Р.

ЦГАКФФД СПб. Шифр: Ар 120992.





Илл. 21. Двор дома 24 по Загородному проспекту. 1968–1969 гг.  
<https://pastvu.com/p/1215830>

**Приложение №12 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А (Загородный пр., 24, лит. А): «Проект ремонта и приспособления для современного использования для современной квартиры №55 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, пр-кт. Загородный, д. 24, литера. А, кв. 55» (шифр: КП-20.06/5978), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.**

## **Иная документация**



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](mailto:kgiop@gov.spb.ru)  
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

**Аракчеевой Е.А.**

**[info@real-pro.ru](mailto:info@real-pro.ru)**

**№01-43-15766/23-0-1 от 17.07.2023**

**На № 1131104 от 30.07. 2023**

**Рег. № 01-43-15766/23-0-0 от 03.07.2023**

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в квартире 55 здания по адресу: Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 24, литера А элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров, КГИОП сообщает следующее.

Здание по вышеуказанному адресу является объектом культурного наследия регионального значения «Дом А. Королевой (Ш.З. Иоффа)» в соответствии с распоряжением КГИОП № 10-33 от 20.10.2009г.

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире 55 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**

Замятина Т.В., 710-47-42

## Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
1	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2	<b>Приложение №1.</b> Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия;	26
3	<b>Приложение №2.</b> Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;	32
4	<b>Приложение №3.</b> Копия решений органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;	34
5	<b>Приложение №4.</b> Материалы фотофиксации;	49
6	<b>Приложение №5.</b> Паспорт объекта культурного наследия;	68
7	<b>Приложение №6.</b> Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	75
8	<b>Приложение №7.</b> Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность;	82
9	<b>Приложение №8.</b> Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;	93
10	<b>Приложение №9.</b> Копии договоров с экспертами;	98
11	<b>Приложение №10.</b> Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;	117
12	<b>Приложение №11.</b> Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	139
13	<b>Приложение №12.</b> Иная документация.	163
14	<b>Содержание</b>	165