

## Акт

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44)<sup>1</sup>: «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г.**

г. Санкт-Петербург

«06» февраля 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 «25» января 2024 года по «06» февраля 2024 года.

### **2. Место проведения экспертизы**

г. Санкт-Петербург

### **3. Заказчик экспертизы**

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»); ИНН 7841346465; КПП 784001001; 190013, Россия, Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д.14, пом.1-Н.

### **4. Сведения об экспертах**

---

<sup>1</sup> Адрес указан согласно закону Санкт-Петербурга «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» №174-27 от 05.07.1999 г. (Приложение №1).

*Ответственный секретарь  
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

*Е.В. Кондакова*

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 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.

Фамилия, имя, отчество	Хангу Людмила Александровна
------------------------	-----------------------------

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

Е.В. Кондакова

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**

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: подписано электронной подписью М.С. Лавриновский

Ответственный секретарь экспертной комиссии: подписано электронной подписью Е.В. Кондакова

Эксперт - член экспертной комиссии: подписано электронной подписью Л.А. Хангу

## 6. Цели и объекты экспертизы

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)

Е.В. Кондакова

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

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 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 «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г., в следующем составе:

- **Раздел 1:** Предварительные работы
- **Том 1:** Исходно-разрешительная документация (шифр: 58Ж/0923/-/-ИРД);
- **Раздел 2:** Комплексные научные исследования
- **Том 2.** Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 58Ж/0923/-/-КНИ);
- **Том 3.** Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи) (шифр: 58Ж/0923/-/-ОЧ);
- **Том 4.** Техническое заключение по результатам обследования квартиры (шифр: 58Ж/0923/-/-ТЗ);
- **Раздел 3:** Проект ремонта и приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б)
- **Том 5.** Архитектурные решения (шифр: 58Ж/0923/-/-АР);

- **Том 6.** Водоснабжение и канализация (шифр: 58Ж/0923/-/ВК);
- **Том 7.** Электроснабжение (шифр: 58Ж/0923/-/ЭО).

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

1. Копия задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) №01-21-69/24-0-1 от 18.01.2024 г. (Приложение №6).
2. Копия плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Перцова А.Н.» от 31.08.2005 г. (Приложение №2).
3. Копия Распоряжения КГИОП №10-697 от 21.10.2011 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (Приложение №3).
4. Копия паспорта объекта культурного наследия №781610418740005 от 17.01.2024 г. (Приложение №5).
5. Копия уведомления КГИОП №01-46-79/24-0-1 от 22.01.2024 г. (Приложение №12).
6. Копия письма КГИОП № 01-46-77/24-0-1 от 19.01.2024 г. (Приложение №12).
7. Копия договора купли-продажи от 08.09.2023 г. (Приложение №7).
8. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – выписка ЕГРН) от 15.09.2023 г. (Приложение №7).
9. Копия технического паспорта на квартиру № 890/23 по состоянию на 07.11.2023 г. (Приложение №8).
10. Копия поэтажных планов (Приложение №8).
11. Проектная документация «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г.

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

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в квартире №304 была зафиксирована планировка,

*Ответственный секретарь  
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

*Е.В. Кондакова*

соответствующая данным технического паспорта, за исключением частично заложенного оконного проема в пом. 36, который ранее использовался как элемент (часть воздуховода) вытяжной системы вентиляции. Перегородки в квартире №304 из листов ГКЛ по металлическому каркасу с прокладкой минеральной ваты, а также деревянные оштукатуренные по дранке. Выполненная отделка из современных материалов. Чистовая отделка полов выполнена в виде: паркета, линолеума и керамической плитки. Потолки оштукатурены, локально устроены подвесные потолки из ГКЛ. Входные двери – деревянные и металлические, внутренние двери - деревянные, балконная дверь деревянная. В помещениях 17, 19, 20-27, 30-33 сохранены деревянные оконные заполнения в две нити остекления, в помещениях 3, 4, 9, 11-14, 16, 18, 28, 36, 37, 42 установлены ПВХ окна со стеклопакетами. В пом. 36 оконный проем частично заложен, установлена часть вентиляционного воздуховода вытяжной вентиляции.

Все вышеперечисленные работы рассматриваются в п. 12.1 настоящего Акта ГИКЭ.

#### **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 №01-21-69/24-0-1 от 18.01.2024 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 натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия при любых видах намечаемой хозяйственной деятельности, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации, независимости экспертов, в соответствии со ст. 29 закона 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Заключение историко-культурной экспертизы оформлено в электронном виде в виде акта, в котором содержатся результаты исследований, проведенных экспертами в порядке, установленном пунктом 3 статьи 31 вышеуказанного Федерального закона.

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

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44), является объектом культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», согласно закону Санкт-Петербурга «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» №174-27 от 05.07.1999 г. (Приложение №1).

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» установлен от 31.08.2005 г. (Приложение №2).

Предмет охраны указанного объекта культурного наследия установлен Распоряжением КГИОП №10-697 от 21.10.2011 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (Приложение №3).

Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» установлен под №781610418740005 от 17.01.2024 г. (Приложение №5).

### 10. 1. Собственник или пользователь объекта

Экспертируемый объект находится в собственности юридических лиц. Копия выписки ЕГРН представлена в Приложении №7.

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

Исследуемый участок расположен по красной линии Лиговского проспекта в створе Кузнечного переуллка. В соответствии с планом Санкт-Петербурга 1738 г. здесь, на восточной стороне от Лиговского канала, располагалась «Кузнешная слобода» дворцовых служителей. На противоположной стороне Лиговского канала находилась «Свешная слобода». Названия слобод дворцовых служителей в дальнейшем определили названия Кузнечного и Свечного переулков<sup>2</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 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. Исследуемая территория относилась первоначально к Московской полицейской части<sup>3</sup>.

В 1782 г. было введено деление города на 11 частей. Исследуемая территория входила в Каретную часть<sup>4</sup> (название было дано, вероятно, по «Каретной слободе» дворцовых служителей, находившейся между восточной стороной Лиговского канала и дорогой к невскому монастырю. Использовалось также название Каретная Ямская часть.

О Каретной Ямской части города в 1794 г. известный ученый И.-Г. Георги писал: «Сия часть лежит, идучи от Адмиралтейства по Невской перспективе через Лиговский канал, по правую сторону и тут заключает в себе дома по правую сторону канала и далее по обеим сторонам расположенные Ямские

<sup>2</sup> Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 15000 городских имен. СПб., 2013. С. 225, 398.

<sup>3</sup> Семенцов С.В., Красникова О.А., Мазур Т.П., Шрадер Т.А. Санкт-Петербург на картах и планах первой половины XVIII века. СПб., 2004. С. 174.

<sup>4</sup> Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 15000 городских имен. СПб., 2013. С. 20.



слободы, городской выгон и все находящиеся на оном строения, до самых пределов города. Она застроена только по местам и большею частью состоит из открытых пустых мест»<sup>5</sup>.

В соответствии с Атласом Санкт-Петербурга 1798 г. к концу XVIII в. изучаемый участок числился в Каретной части<sup>6</sup>. К этому времени на обширном участке имелся каменный дом по красной линии, деревянные службы и хозяйственный водоем в глубине.

Согласно Атласу Санкт-Петербурга 1806 г. границы участка сохранялись, включая находившиеся в их пределах постройки<sup>7</sup>.

В соответствии с планом Шуберта к 1828 г. изучаемый участок имел № 122 в Каретной части и по Ведомости к плану принадлежал ротмистру Володимирову<sup>8</sup>. Застройка участка за этот период не претерпела изменений.

Согласно архивному делу Городской Управы Санкт-Петербурга к 1833 г. большим участком под № 122 в Каретной части с деревянными и каменными строениями владел коллежский советник Галченков<sup>9</sup>. В последующие годы на участке Галченкова и его наследников производились многократные перестройки и постройки новых деревянных и каменных флигелей (с 1865 г. Каретная часть города стала называться Александро-Невской частью)<sup>10</sup>.

Постройки на участке использовались под жилье, магазины и мастерские. В глубине участка находился небольшой водочный завод, который содержал любекский гражданин К.И. Ланге. Среди жителей, квартировавших в зданиях, находившихся на территории этого большого участка, самым известным был литературный критик В.Г. Белинский, который поселился в одном из флигелей дома Галченковых в 1846 г. Это была его последняя квартира в Петербурге (он скончался 7 июня 1848 г.)<sup>11</sup>.

История ныне существующего на участке здания относится к началу XX в., когда домовладение, находившееся в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44, приобрел гражданский инженер Александр

<sup>5</sup> Георги И.-Г. Описание Российско-императорского столичного города Санкт-Петербурга и достопамятностей в окрестностях оного, с планом. 1794-1796 г. СПб., 1996. С. 121.

<sup>6</sup> Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 93.

<sup>7</sup> Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравнении городских повинностей. Фрагмент. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510.

<sup>8</sup> Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф. Шуберта. 1828 г. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК.

<sup>9</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524.

<sup>10</sup> Паспорт объекта культурного наследия «Доходный дом А.Н. Перцова». КГИОП. 1173.Ист. фонд.

<sup>11</sup> Векслер А.Ф., Крашенинникова Т.Я. Такая удивительная Лиговка. М-СПб., 2013. С. 242, 243.

Николаевич Перцов<sup>12</sup>, брат крупного подрядчика сооружения железных дорог Петра Николаевича Перцова<sup>13</sup>.

А.Н. Перцов окончил курс Института гражданских инженеров в Петербурге в 1889 г. по первому разряду<sup>14</sup>, работал на строительстве Западно-Сибирской железной дороги.

На приобретенном участке новый владелец начал постройку доходного дома.

Проектирование комплекса началось еще в 1905-1906 гг., когда Общество гражданских инженеров, по поручению А.Н. Перцова, провело конкурс. В его программе были детально разработаны особенности внутреннего устройства квартир, меблированных комнат и общественных помещений. Особое значение придавалось выгодной эксплуатации обширного участка, вытянутого в глубь квартала. Лучшей из представленных работ был признан проект молодых архитекторов М.С. Лялевича и М.М. Перетятковича<sup>15</sup>.

К строительству приступили через несколько лет. Авторство комплекса принадлежит гражданскому инженеру и архитектору-художнику Стефану Галензовскому<sup>16</sup>. Преподаватель Института гражданских инженеров и других учебных заведений, он был давно знаком с Александром Перцовым, в одно время с ним учился в институте. Авторство проекта атрибутируется также при участии архитектора И.А. Претро<sup>17</sup>. Чертежи, представленные в Городскую управу в 1910 г. и в 1912 г., подписал именно И.А. Претро<sup>18</sup>.

Вероятно, он был причастен к разработке проекта и наблюдал за строительством, но на вторых ролях<sup>19</sup>.

Строительство было начато в 1910 г., закончено в 1912 г. Авторы во многом использовали планировочные идеи конкурсного проекта Лялевича и Перетятковича. В процессе строительства были внесены изменения в решения фасадов лицевых флигелей, непосредственно обращенных в сторону Лиговской улицы.

<sup>12</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 121об., 122.

<sup>13</sup> Перцов П.Н. Воспоминания. М., 2017. С. 25, 26.

<sup>14</sup> Барановский Г.В. Юбилейный сборник сведений о деятельности бывших воспитанников Института гражданских инженеров (Строительного училища). 1842-1892. СПб., 1893. С. 265.

<sup>15</sup> Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2003. С. 374, 375.

<sup>16</sup> Ежегодник Общества архитекторов-художников. 1911 г. СПб., 1911. С. 24, 25.

<sup>17</sup> Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX — начала XX вв. Справочник под общ. ред. Б.М. Кирикова. СПб., 1996. С. 83, 84, 254.

<sup>18</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524.

<sup>19</sup> Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2003. С. 378.

В 1912 г. был составлен Комплект чертежей владения, принадлежащего А.Н. Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44, заверенный архитектором Кредитного общества<sup>20</sup>. В составе чертежей — поэтажные планы флигелей, фасады, разрезы.

Весь комплекс зданий представлял собой доходный дом на 400 квартир разных размеров, с 18 лифтами, телефонами, ванными общего пользования, читальней для жильцов и магазинами. При строительстве домовладелец и архитекторы ориентировались на квартиросъемщиков среднего класса (квартиры именно этой категории были в то время в особом дефиците). Торговые помещения в комплексе зданий домовладелец распределил таким образом, чтобы в них был представлен широкий ассортимент товаров, а при смене арендаторов старался сохранить профиль магазина. Дом быстро завоевывал популярность и стал известным всему Петербургу под именем «Дом Перцова». Это было единственное в столице владение, которое вызывалось по телефону не по номеру, а по имени владельца. В одном из корпусов на улице была устроена гостиница «Селект» с рестораном, а в дальнем дворовом корпусе — общежитие с отдельными комнатами<sup>21</sup>.

Дом Перцова стал архитектурным ансамблем, развитым в глубину квартала.

Разветвленная система парадных дворов позволила увеличить репрезентативную зону, продлить «лицевые» фасады, решенные в едином ключе и со стороны проспекта, и внутри участка. Второстепенные дворы-колодцы были отнесены на периферию. Это образец зрелого петербургского модерна, в котором живописность масс и свобода рисунка деталей подчинены строгой рациональности<sup>22</sup>.

Постройка доходного дома вовлекла А.Н. Перцова в крупную задолженность. Несмотря на помощь со стороны брата П.Н. Перцова, владелец продал свой доходный дом на Лиговке домовладельческому обществу в декабре 1917 г.<sup>23</sup> В соответствии с архивными документами к 1918 г. владельцем «Дома Перцова» по Лиговской улице № 44, стало Столичное строительное акционерное общество<sup>24</sup>.

В разные годы в здании находились различные издательства, мастерские, в том числе художественные, театральные студии, социальные учреждения.

<sup>20</sup> ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 66-217.

<sup>21</sup> Перцов П.Н. Воспоминания. М., 2017 г. С. 26, 224, 225

<sup>22</sup> Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2003. С. 379.

<sup>23</sup> Там же. С. 26.

<sup>24</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524.

В целом, здание по Лиговскому проспекту, № 44, сохранилось в авторской подлинности и является ярким примером петербургского многофункционального доходного дома 1910-х гг. постройки, выполненного в стилистике модерна.

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

Рассматриваемое здание расположено на большом прямоугольном историческом участке, ограниченном Лиговским проспектом и соседними жилыми и складскими участками. Лицевые флигели обращены на Лиговский проспект в створе Кузнечного переуллка; дворовые (частью шестиэтажные, частью шестиэтажные с мансардами) флигели образуют большой парадный двор, продолжающий уличное пространство и состоящий из центрального крестообразного и продолжающего его Т-образного курдонёров. Четыре ближних к Лиговскому проспекту флигеля имеют внутренние дворы-колодцы. Дом имеет девять воротных проездов (два воротных проезда литеры А, два воротных проезда литеры Б, пять воротных проездов литеры В). Крыша дома имеет конструкцию скатную. В центральной части двора устроен фонтан.

На лицевом фасаде здания литеры Б устроены шесть прямоугольных в плане эркеров (в уровне: 4 -5-го, 3-4-го, 3-6-го, 2-3-го, 3-5-го этажей) и одиннадцать эркеров на дворовом корпусе литеры Б (в уровне: 3-4-го, 3-5-го, 4-5-го этажей).

Лицевой фасад корпуса литеры Б отделан гладкой штукатуркой и рустовкой «под кирпичную кладку», цоколь облицован красным гранитом. Дверные проемы оформлены замковыми камнями в виде клинчатого руста, с лучковым стилизованным карнизом с выступом.

На фасаде устроены шесть балконов (в уровне 3-7-го этажей). Балконы оформлены профилированными наличниками, замковыми камнями в обрамлении клинчатого руста. Балконы имеют ограждение: материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент), каменное ограждение (в уровне 6-7-го этажей). В завершении эркеров устроена остекленная терраса (угловые эркеры), с пилонами, с лепными композициями в виде гроздей винограда и листовенного орнамента.

Эркеры оформлены профилированными карнизами, фигурными тягами, каннелированными кронштейнами, филенками, выносными карнизами, лопатками с декоративными навершиями, стилизованными пилястрами с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 7-го этажа), стилизованными замковыми камнями в виде гроздей винограда и листовенного орнамента (в уровне 6-го этажа).

Дворовые фасады.

Материал и характер отделки цоколя – красный гранит. Материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка (рустовка «под кирпичную кладку»).

Квартира №304 располагается на 3-м этаже. Оконные проемы обращены на лицевую часть фасада и дворовую.

В п.1, п. 3, п. 22, п. 25, п. 28, п. 31 потолки декорированы профилированными тягами простой формы. Данная декоративная отделка помещений выполнена из современных материалов, не является исторической.

В п. 16, п. 17, п. 23 потолки декорированы профилированными тягами простой формы и лепной розеткой по центру зеркала потолка. Данные элементы декоративной отделки выполнены из современных материалов, не являются историческими.

В п.24 потолок декоративно выполнен как «кессонный», по углам в кессонах, лепные элементы выполнены из современных материалов. Данные элементы декоративной отделки не являются историческими.

Напольные покрытия выполнены из современных материалов: плитка, линолеум, паркет.

Оконные заполнения деревянные и металлопластиковые.

Согласно Распоряжению КГИОП №10-697 от 21.10.2011 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (Приложение №3), охраняемые архитектурно-художественные элементы в квартире №304 – 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. Закон Санкт-Петербурга «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» №174-27 от 05.07.1999 г. (Приложение №1).

10. Материалы фотофиксации объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44). Дата фотофиксации: 25.01.2024 г. (Приложение №3).

Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература

1. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798 г." ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 93.

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

3. Барановский Г.В. "Юбилейный сборник сведений о деятельности бывших воспитанников Института гражданских инженеров (Строительного училища). 1842-1892." СПб., 1893 г.

4. Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. "15 000 городских имен." СПб., 2013.

5. "Ежегодник Общества архитекторов-художников. 1911 г." СПб., 1911.

6. Георги И.-Г. "Описание Российско-императорского столичного города Санкт-Петербурга и достопамятностей в окрестностях оного, с планом. 1794-1796 г." СПб., 1996.

7. Кириков Б.М. "Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома." СПб., 2003.

8. Лелина В.И. "Образный ряд историко-архитектурной среды Обводного канала. Прошлое и будущее // Петербург – центр промышленности и инженерного искусства. Материалы науч. конференций. СПб., 2003.

9. Материалы топографической съемки Отдела геолого-геодезической службы Управления автоматизации и информатизации Комитета по Градостроительству и архитектуре (ОГГС УАИ КГА).

10. Паспорт объекта культурного наследия «Доходный дом А.Н. Перцова». КГИОП. 1173.Ист. фонд.

11. Перцов П.Н. "Воспоминания." М., 2017.

12. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф. Шуберта. 1828 г." Л. 23. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК.

13. Санкт-Петербургский план 1738 году («План Зихейма»). Публикация в журнале «Зодчий» в 1878-1883 гг. к статье П.Н. Петрова «Петербург в застройке и сооружениях».

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

15. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX — начала XX вв. Справочник под общ. ред. Б. М. Кирикова. СПб., 1996.

16. Три века Санкт-Петербурга. Энциклопедия. Т.2: Девятнадцатый век. Кн. 3. СПб. 2004.

Архивные материалы:

1. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Галченкову, А.Н. Перцову, Столичному строительному обществу по Лиговской ул., № 44.

2. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Чертежи дома А.Н. Перцова по Лиговской ул., 44.

Интернет-ресурсы

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

2. «Citywalls» – 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 «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г., с целью ремонта, приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки кв. 304.

ООО «СтройЭлитПроект» имеет Лицензию МКРФ 00509, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 15.02.2013 г. (лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа: №662 от 21.03.2023 г.).

Проект выполнен на основании Задания КГИОП №01-21-69/24-0-1 от 18.01.2024 г. в составе:

#### **Раздел 1: Предварительные работы**

#### **Том 1: Исходно-разрешительная документация (шифр: 58Ж/0923/-/- ИРД)**

Раздел содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: выписку из ЕГРН, документы технического учёта, копию задания КГИОП, копию определения предмета охраны.

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 19.01.2024 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Ремонт и приспособление для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры №304.

Предусмотрены следующие виды работ:

- демонтаж внутренних ненесущих перегородок;
- монтаж новых перегородок из ГКЛ, зашивки из ГКЛ;
- устройство новых внутренних дверных заполнений в соответствии с предложенной перепланировкой;
- устройство новых напольных покрытий, натяжных и подвесных



потолков, устройство отделки стен и перегородок;

- замена оконных заполнений на ПВХ блоки с двухкамерными стеклопакетами, с сохранением исторического рисунка, расстекловки, габаритов и колера;

- раскрытие ранее частично заложенного оконного проема со стороны дворового фасада до исторических габаритов;

- ремонт и частичная замена инженерных сетей;

- внутренняя отделка помещений;

- частичное переоборудование инженерных сетей;

- установка новых сантехнических приборов.

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 документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова».

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

иных правовых актов.

**Раздел 2: Комплексные научные исследования**

**Том 2. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 58Ж/0923/-/-КНИ)**

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.

Также в данной части содержатся материалы фотофиксации со схемой фотофиксации.

**Том 3. Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи) (шифр: 58Ж/0923/-/-ОЧ)**

В томе представлена графическая часть в необходимом объеме (обмерный план, схема расстекловки).

**Том 4. Техническое заключение по результатам обследования квартиры (шифр: 58Ж/0923/-/-ТЗ)**

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

Краткое описание основных конструктивных элементов здания:

По результатам проведенного визуального осмотра установлено, что фундаменты под несущие стены ленточные бутовые.

Цоколь здания облицован гранитными плитами, искривление горизонтальной линии цоколя не отмечено. Отмостка здания выполнена в виде гранитных плит со стороны лицевого фасада и асфальтового покрытия со стороны дворового фасада.

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

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

Внутренняя отделка представлена слоем штукатурки, с последующей окраской стен, оклейкой обоями и керамической плиткой в санузлах.

Перекрытия над оконными проемами и проемами во внутренних несущих стенах кирпичные, клинчатые и лучковые с деревянными распределительными балками. Перекрытия над дверными проёмами в несущих стенах выполнены из металлических уголков.

Высота помещений квартиры №304 согласно паспорту 3,21 м, высота помещений квартиры согласно обмерам 3,45 м.

Также в разделе представлены Расчет №1: Поверочный расчет металлической балки №22 по ОСТ 16-1926 на существующий состав междуэтажного перекрытия в осях «14-15/Е-И» с финишным покрытием в виде штучного паркета и линолеума; Расчет №2: Поверочный расчет металлической балки №22 по ОСТ 16-1926 на существующий состав междуэтажного перекрытия в осях «11-12/И-К» с финишным покрытием в виде керамической плитки; Расчет №3: Поверочный расчет металлической балки №22 на существующий состав междуэтажного перекрытия в осях «7-8/К-Л» на существующий состав перекрытия с покрытием в виде фанеры; Расчет №4: Поверочный расчет металлической балки №36 в осях «14/И-Л» на существующий состав перекрытия; Расчет №5: Поверочный расчет металлической балки №22 по ОСТ 16-1926 на проектируемый состав междуэтажного перекрытия с финишным покрытием в виде керамической плитки и кварцвиниловой плитки; Расчет №6: Поверочный расчет металлической балки №22 по ОСТ 16-1926 на проектируемый состав междуэтажного перекрытия с финишным покрытием в виде ковровых плиток.

Подробное техническое состояние описанных выше архитектурно-конструктивных элементов отражено в рассматриваемом Разделе 2. Томе 4.

*Состав и содержание предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют заданию №01-21-69/24-0-1 от 18.01.2024 г. (Приложение № 6) и достаточны для принятия обоснованных проектных решений.*

**Раздел 3: Проект ремонта и приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б)**

**Том 5. Архитектурные решения (шифр: 58Ж/0923/-/АР)**

Разработка проектной документации по сохранению объекта культурного наследия ведется на основании комплексных научных исследований с обоснованием принятых проектных решений.

Проектные решения не влекут за собой изменение или утрату элементов, определенных как Предмет охраны объекта культурного наследия.

Проектными решениями учтены данные технического обследования объекта культурного наследия.

Проектными решениями предусмотрено:

- Демонтаж существующих ненесущих перегородок и зашивок;

- Устройство новых перегородок из листов ГКЛ по металлическому каркасу с прокладкой минеральной ватой через уплотнительную ленту. Предмет охраны в части «конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), месторасположение; междуэтажные перекрытия – исторические отметки» - сохраняется.

- Устройство новых зашивок в осях 8/Ж-К. Предмет охраны в части «конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), месторасположение; междуэтажные перекрытия – исторические отметки» - сохраняется.

- Устройство новых напольных покрытий квартиры, устройство натяжных и подвесных потолков. Предмет охраны сохраняется.

- В совмещенных санузлах (пом. 28, 35, 39, 40) и в кухне (пом. 29) предусмотрено устройство гидроизоляции, выравнивающего пола с финишной отделкой напольной керамической плиткой. Предмет охраны не нарушается.

- Проектом предусмотрена замена оконных и балконных заполнений на новые блоки ПВХ с двухкамерными стеклопакетами, с поворотно-откидными створками. Предмет охраны в части «архитектурно-художественное решение фасадов: оконные проемы (литеры А и Б) – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты; заполнение оконных проемов – рисунок; проемы балконных дверей – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты; заполнение проемов балконных дверей – рисунок» - сохраняется;

- Проектом предусмотрено раскрытие ранее частично заложенного оконного проема в осях «9/Ж-И», путем демонтажа кирпичной докладки до исторических габаритов оконного проема, с сохранением существующей перемычки. Усиление не требуется. С последующей установкой нового оконного ПВХ блока. Колер – коричневый.

Рисунок расстекловки принят в соответствии с исторической иконографией. Наружный колер окраски – коричневый.

- Предусмотрена установка новых внутренних заполнений дверных проемов в соответствии с предложенной перепланировкой.

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в квартире №304 была зафиксирована планировка, соответствующая данным технического паспорта, за исключением частично заложенного оконного проема в пом. 36, который ранее использовался как отверстие вытяжной системы вентиляции. Перегородки в квартире №304 из листов ГКЛ по металлическому каркасу с прокладкой минеральной ваты, а

также деревянные оштукатуренные по дранке. Выполненная отделка из современных материалов. Чистовая отделка полов выполнена в виде: паркета, линолеума и керамической плитки. Потолки оштукатурены, локально устроены подвесные потолки из ГКЛ. В некоторых помещениях на потолках выполнена декоративная лепнина, не являющаяся исторической. Входные двери - деревянные, балконная дверь деревянная. В помещениях 17, 19, 20-27, 30-33 сохранены деревянные оконные заполнения в две нити остекления, в помещениях 3, 4, 9, 11-14, 16, 18, 28, 36, 37, 42 установлены ПВХ окна со стеклопакетами. В пом. 36 оконный проем частично заложен, на его месте установлена часть вентиляционного воздуховода вытяжной вентиляции.

Вышеперечисленные работы не нарушают предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», установленный Распоряжением КГИОП №10-697 от 21.10.2011 г. (Приложение №3).

**Том 6. Водоснабжение и канализация (шифр: 58Ж/0923/-/ВК)**

Настоящий проект внутреннего водопровода и внутренней канализации выполнен на основании задания на проектирование и технических условий.

Проект внутреннего водопровода и внутренней канализации разработан в соответствии с требованиями СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

Согласно техническим условиям, выданным ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС №4 Центрального района г. Санкт-Петербурга» от 24.11.2023 водоснабжение осуществляется от существующих стояков холодного и горячего водоснабжения, оборудованных установкой фильтра и счетчика воды.

Прокладка разводящих сетей (магистралей) предусмотрена по полу и за подвесным потолком.

Предусмотрено подключение сетей водоснабжения к сантехническим приборам.

Канализация – с подключением к существующей системе дома.

Для трубопроводов хоз.пит. водоснабжения применяются полипропиленовые трубы.

Прокладка трубопроводов выполнена с уклоном в сторону стояков.

На трубопроводах внутреннего водопровода холодной и горячей воды установлены:

- запорная арматура для отключения подачи воды в санузле - на ответвлениях в санузле;
- запорная арматура для отключения стояков - у оснований стояков;

- спускники (штуцеры с запорной арматурой) для опорожнения магистралей в низших точках трубопроводов.

Предусмотрена бытовая самотечная внутренняя канализация. Прокладка внутренней канализации предусмотрена:

- открытая - по полу;

- скрытая - в сан.тех. коробах и за подвесным потолком. Места прохода стояков через перекрытия заделываются цементным раствором на всю толщину перекрытия. Участок стояка выше перекрытия на 8...10 см (до горизонтального отводного трубопровода) защищается цементным раствором толщиной 2...3 см (перед заделкой стояка раствором следует обернуть трубы рулонным гидроизоляционным материалом без зазора).

Вентиляция бытовой канализации обеспечивается через стояки К1-1, К1-2, К1-3, К1-4 и К1-5 вытяжная часть которых выводится через кровлю на 0.5 м.

### Том 7. Электроснабжение (шифр: 58Ж/0923/-/-ЭО)

Проектом предусмотрено приспособление для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры №304 по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б.

Согласно акту разграничения границ балансовой принадлежности выделенная мощность на кв. 304 составляет 48 кВт.

Все нагрузки проектируемого объекта относятся к III категории надёжности электроснабжения. Выполнено переоборудование электросети.

Расчёт электрических нагрузок осветительной и розеточной сети выполнен в соответствии с СП 31-110-2003.

Электроснабжение квартиры будет осуществляться от существующего этажного электрического распределительного щита, по существующей трассе кабелем ВВГ нг LS 5x25 мм, с прокладкой кабеля в металлогофре. В качестве распределительного устройства, выполнена установка в кв. 304 в пом. 54 (шкаф) распределительного квартирного щита (ЩК) с запирающейся металлической дверцей, со степенью защиты оболочки шкафа IP31, на котором размещаются: счётчик электроэнергии, отключающий аппарат, автоматы защиты распределительной сети.

Групповая сеть выполняется сменяемой кабелем с медными жилами марки ВВГ нг-LS с прокладкой в подвесных потолках, под штукатуркой и стеновыми панелями (гипрок), с применением ответвительных коробок.

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

объекта культурного наследия, утверждённого распоряжением №10-697 от 21.10.2011 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 «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) утверждённого распоряжением КГИОП №10-697 от 21.10.2011 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 №10-697 от 21.10.2011 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 «Доходный дом А.Н.Перцова.

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания №01-21-69/24-0-1 от 18.01.2024 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 «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 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 определении предмета охраны 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;



**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**

«06» февраля 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 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 «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г.**

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

Копия 6/11  
16.08.99  
Шар

эк. ЛОС  
13.08.99

6876



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Об объявлении охраняемыми памятниками  
истории и культуры местного значения

Принят Законодательным  
Собранием Санкт-Петербурга

5 июля 1999 года

**Статья 1**

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

**Статья 2**

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

**Статья 3**

Внести следующие изменения в приложение 1 и приложение 2 к Закону Санкт-Петербурга от 2 июля 1997 года № 141-47 "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения":

1. Пункт 10 приложения 1 изложить в следующей редакции:

10.	Дом Елнсеевых с флигелями, 1861-1862, арх. Гребенка Н.П.; 1884, арх. Бруни А.К.; 1893-1894, арх. Барановский Г.В.	Биржевая линия, 12-14
-----	---	-----------------------

Приложение 2  
к Закону Санкт-Петербурга  
"Об объектах охраны историко-культурного наследия"  
от 5 июля 1999 года  
№ 174-27

Государственный список  
недвижимых памятников истории  
местного значения

N п/п	Наименование памятника, дата сооружения, автор	Местонахождение
1	2	3
1.	Квартира, в которой жила в 1924-1934 гг. химик Лебедева Сергей Васильевич, в 1924-1955 гг. художник - график Остроумова-Лебедева Анна Петровна	Академика Лебедева ул., 10г, кв. 4
2.	Дом, в котором: жила в 1908-1910 гг. актриса Комиссаржевская Вера Федоровна (кв. 7); жил с 1908 г. и умер в 1940 г. океанограф академик Шокальский Юлий Михайлович (кв. 19); в помещениях училища Витмер О.К. неоднократно бывал Ленин В.И. (вторая половина ноября 1905 г. - 1906 г.)	Английский пр., 27; Союза Печатоиков, 27
3.	Бюст Бехтерева В.М., 1960 г., ск. Анокушин М.К., арх. Гепнер Ф.А.	Бехтерева ул., 3
4.	Бюст Ленина В.И., 1957 г., ск. Ингал В.И.	Большой пр. П.С., на пересечении с ул. Ленина
5.	Дом, где жила хореограф Ваганова Агриппина Яковлевна в 1904-1937 гг. (кв. 12, 13, 14 - б. кв. 5)	Бронницкая ул., 7
6.	Дом, где с 1881 по 1890 г. жил художественный критик Стасов Владимир Васильевич (б. кв. 6)	Восстания ул., 26; Некрасова ул., 33; Басков пер., 31
7.	Дом, где у Карамзиных Екатерины Андреевны и Софии Николаевны в 1839-1851 гг. бывали поэт Лермонтов Михаил Юрьевич, композитор Глинка Михаил Иванович и другие деятели русской культуры ("Салон Карамзиных")	Гагаринская ул., 16

Примечание:

Объекты историко-культурного наследия центральных районов Санкт-Петербурга размещаются в алфавитном порядке наименований проездов и площадей. Объекты пригородов Санкт-Петербурга вынесены в конец списка в алфавитном порядке наименований населенных пунктов.

1	2	3
25.	<p>Конюшенный двор:          конюшенный мужск., 1857-1860, арх. Садовников П.С., сх. Нейсен Д.И. (лит. Г);          конюшник с двумя экипажными сараями, 1790-е-1800-е; 1840-е (лит. В1-В4, Б, Б1);          мастеровой двор, середина XVIII в.; начало XIX в., арх. Руска Л.; 1840-е, арх. Буржуа А.К.; 1960-е (лит. Д);          экипажные саран (четыре), середина XIX в. (лит. Ж, З, И, К).          Указанные постройки с территориями всех дворов, прилегающих к флигелям лит. Б, Б1, В1-В4, Г, Д, Ж, З, И, К</p>	<p>Конюшенная пл., 2;          Грибоедова кан. наб., 3;          Шведский пер., 2;          Большая Конюшенная ул., 2</p>
26.	<p>Доходные дома фон Дервиза П.П. (великих князей Бориса и Кирилла Владимировичей), в том числе:          дом по Большой Конюшенной ул. с флигелями, 1796(7); 1851, 1855, арх. Кириллов А.С.; 1876-1877, арх. Алдерсон К.К.; 1894, 1898, арх. Красовский А.Ф.; 1913-1914, арх. Алексеев Н.И.;          дом по наб.р.Мойки с флигелями, 1833, арх. Цолликофер Г.-Р.; 1892-1893, арх. Красовский А.Ф.; 1911, арх. Алексеев Н.И.</p>	<p>Большая Конюшенная ул., 27;          Мойки р.наб., 40</p>
27.	<p>Усадьба Белосельских-Белозерских, в том числе:          главный корпус хозяйственного двора с двумя боковыми флигелями, конюшня, постройка за конюшней, кухонный корпус, баня с прачечной, 1851-1852, арх. Штакелшнейдер А.И.; конец XIX в. - начало XX в.;          оранжереи со служебным домом, дом садовника, 1847; вторая половина XIX в. - начало XX в.;          пристань с оградой, около 1840, арх. Штакелшнейдер А.И.; 1960;          парк с гидротехническими сооружениями, двумя прудами и фрагментами ограды, XVIII-XIX вв.</p>	<p>Крестовский пр., 20, 22, 34</p>
	<p>Особняк Нобеля Э.Л. (Олейниковой М.Л.) с оградой, 1902-1904, арх. Мельцер Р.Ф., воен.инж. Мельцер Э.Ф.; 1910, арх. Лидваль Ф.И.</p>	<p>Лесной пр., 21</p>
29.	<p>Доходный дом А.Н.Перцова, 1910-1911, арх.Галенцовский С.П. при участии арх.Претро И.А.</p>	<p>Лытовский пр., 44</p>
30.	<p>Доходный дом Прохоровых, в том числе:          главный дом, 1853, арх. Пяменов П.С.; 1913, арх. Фомичев Д.Г.;          служебный корпус, три флигеля, 1876-1877, арх. Харламов Ф.С.</p>	<p>4-я линия В.О., 21</p>
31.	<p>Благовещенское Сюродальное подворье с двумя флигелями и оградой, первая треть XIX в.; середина XIX в.; 1897-1899, арх. Косяков Вас.А.; 1909</p>	<p>8-я линия В.О., 61</p>
32.	<p>Дом Балашова А.Д. (Стенбок-Фернора), 1834, арх. Болотов А.М.</p>	<p>Макарова наб., 26</p>

**Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г.**

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



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

**Копия верна**

Исполнитель: \_\_\_\_\_

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



*Кириков*  
Б. М. Кириков

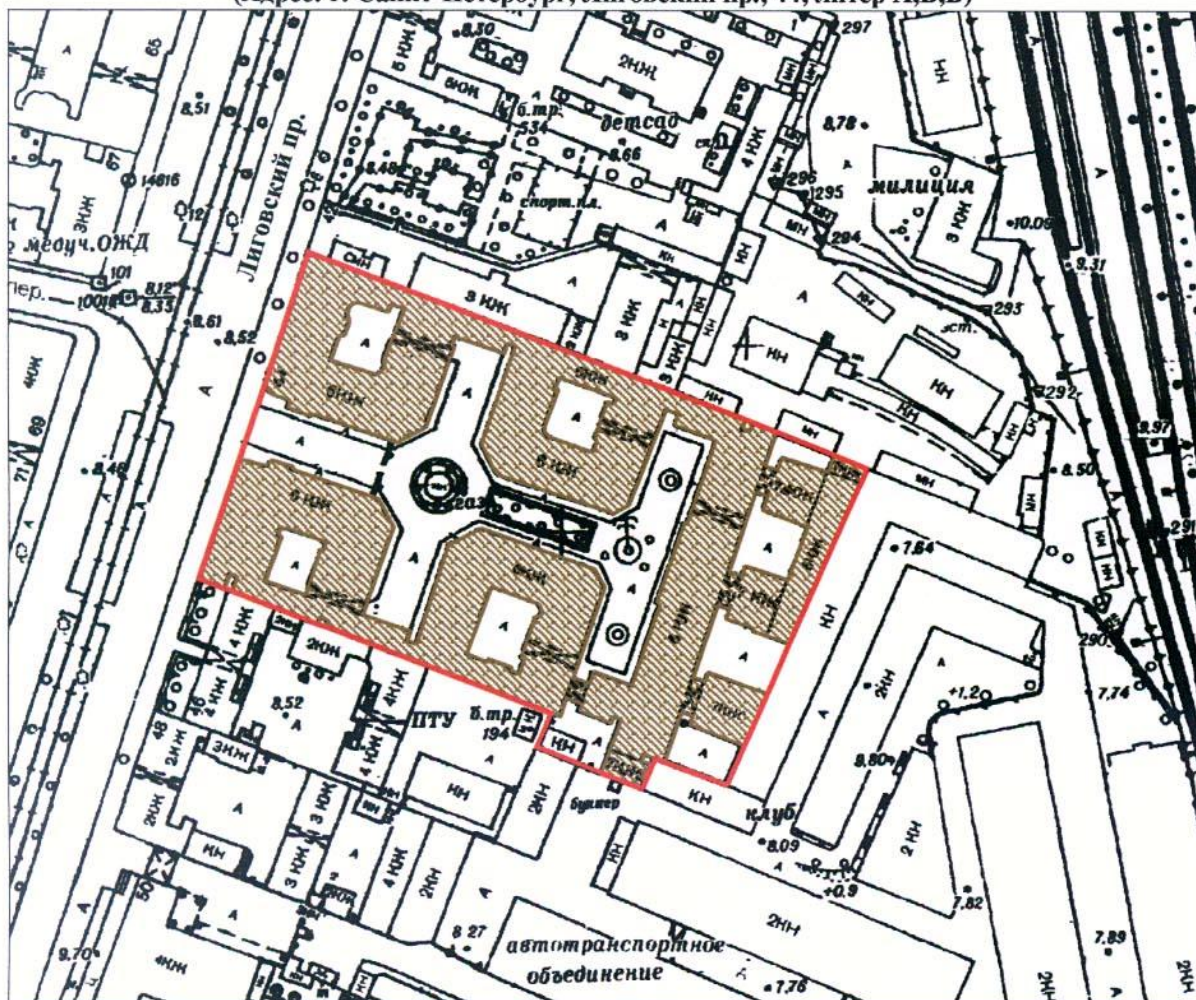
М.П.

"31" августа 2005

**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
"Доходный дом Перцова А.Н."**

г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., 44

(Адрес: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., 44, литер А,Б,В)



Масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

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

**Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 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

21.10.2011№ 10-697

**Об утверждении перечня предметов охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Доходный дом А.Н. Перцова»**

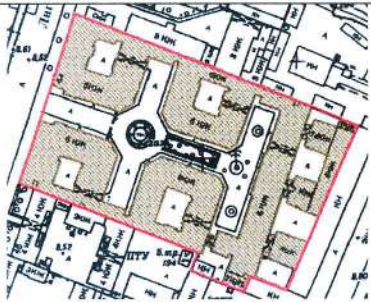



1. Утвердить перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, Лиговский пр., 44 литеры А, Б, В, согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Заместителю начальника отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

А. А. Разумов

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 21.10.2011 № 10-094

Перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Доходный дом А. Н. Перцова»  
(Санкт-Петербург, Центральный район, Лиговский пр., 44, литеры А, Б, В)

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация сложного в плане здания;</p> <p>чаша фонтана (в центральной части двора) - габариты, конфигурация (круглая в плане), материал (бетон);</p> <p>девять воротных проездов (два воротных проезда литера А, два воротных проезда литера Б, пять воротных проездов литера В) – исторические габариты, конфигурация (прямоугольной формы);</p> <p>крыши - исторические габариты и конфигурация (двускатные);</p>	   

шесть эркеров лицевого фасада корпуса литеры Б – местоположение (в уровне: 4 -5 -го, 3-4-го, 3-6-го, 2-3-го, 3-5-го этажей), конфигурация (криволинейные, прямоугольные в плане), габариты;

шесть эркеров лицевого фасада корпуса литеры А – местоположение (в уровне: 4 -5 -го, 3-4-го, 3-6-го, 2-3-го, 3-5-го этажей), конфигурация (криволинейные, прямоугольные в плане), габариты;







одиннадцать эркеров дворового корпуса литера Б – местоположение (в уровне: 3-4-го, 3-5-го, 4-5-го этажей), конфигурация (криволинейные, прямоугольные в плане), габариты;



одиннадцать эркеров дворового корпуса литера А – местоположение (в уровне: 3-4-го, 3-5-го, 4-5-го этажей), конфигурация (криволинейные, прямоугольные в плане), габариты;



		<p>пять эркеров дворового корпуса литера В – местоположение (в уровне: 5-6-го, 3-4-го этажей), конфигурация (криволинейных в плане), габариты.</p>	
2	<p>Конструктивная система здания:</p>	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), месторасположение; междуэтажные перекрытия – исторические отметки; лестница (помещение Л-1) – местоположение (литера Б – со стороны Лиговского проспекта по центральной оси фасада), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (известняк), конструкция (по косоурам);</p>	


ограждение лестницы – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент);

лестницы (помещения Л-7, Л-6, Л-5) – местоположение (литеры А, Б и В – со стороны двора), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (известняк), конструкция (по косоурам);

ограждение лестницы – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент);





		<p>лестницы (помещения Л-4 и Л-7) – местоположение (литера А – со стороны двора), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (известняк), конструкция (по косоурам);</p> <p>ограждение лестницы – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (горизонтальные и вертикальные тяги, с геометрическим орнаментом в верхнем уровне);</p> <p>лестница (помещения Л-4) – местоположение (литера В – со стороны двора), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (известняк), конструкция (по косоурам);</p> <p>ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (горизонтальные и вертикальные тяги, с геометрическим орнаментом в верхнем уровне).</p>	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевые фасады двух корпусов (литеры А и Б):</p> <p>материал и характер отделки цоколя - красный гранит;</p> <p>материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка (рустовка «под кирпичную кладку»);</p> <p>четыре дверных проема - местоположение (литеры А и Б, со стороны Лиговского пр. по центральным осям лицевых фасадов), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты;</p> <p>заполнение дверного проема (литера Б) - материал (дерево), цвет (цвет натурального дерева), конструкция (двухстворчатое, остекленное, с боковыми витринными оконными проемами, с остекленной фрамугой), оформление (профилированные филенки);</p> <p>заполнение дверного проема (литера А) – материал (дерево, стекло), цвет (цвет натурального дерева), конструкция (двухстворчатое, остекленное, две нестворчатые части, с остекленной фрамугой), оформление (профилированные филенки);</p>	

		<p>оформление дверных проемов – замковый камень в виде клинчатого руста, лучковый стилизованный карниз с выступом (литера Б), перемычки дверного проема (литера А);</p> <p>оконные проемы (литеры А и Б) – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты;</p> <p>заполнение оконных проемов – рисунок;</p> <p>оформление оконных проемов – оконные ниши, профилированный наличник, замковый камень в виде клинчатого руста;</p> <p>проемы балконных дверей – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты;</p> <p>заполнение проемов балконных дверей – рисунок;</p> <p>оформление балконных проемов – профилированный наличник, замковый камень в обрамлении клинчатого руста;</p> <p>шесть балконов (литера Б) – местоположение (в уровне 3-7-го этажей), конфигурация (прямоугольная в плане), габариты;</p> <p>ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент), каменное ограждение (в уровне 6-7-го этажей);</p> <p>шесть балконов (литера А) – местоположение (в уровне 3-7-го этажей), конфигурация (прямоугольная в плане), габариты;</p> <p>ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент), каменное ограждение (в уровне 6-7-го этажей);</p>	     
--	--	--	--



в завершении эркеров остекленная терраса (угловые эркеры литеры А и Б), с пилонами, с лепными композициями в виде гроздей винограда и листового орнамента;

оформление шести эркеров лицевого фасада (литера Б) - профилированные карнизы, фигурные тяги, каннелированные кронштейны, филенки, выносные карнизы, лопатки с декоративными навершиями, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 7-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и листового орнамента (в уровне 6-го этажа) завершения в виде балконов (в уровне 2-ой и 4-ой оси лицевого фасада), ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент);

оформление шести эркеров лицевого фасада (литера А) – профилированные карнизы, фигурные тяги, каннелированные кронштейны, филенки, выносные карнизы, лопатки с декоративными навершиями, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 7-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и листового орнамента (в уровне 6-го этажа) завершения в виде балконов (в уровне 2-ой и 4-ой оси лицевого фасада), ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический



орнамент);



лопатки на раскрепованных углах фасада;  
оформление лопаток – растительный орнамент со стилизованными маскаронами;



венчающий профилированный карниз с выносом и филанчатой подшивкой;



дворовые фасады (литера Б):

материал и характер отделки цоколя – красный гранит;  
материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка (рустовка «под кирпичную кладку»);



восемь балконов – местоположение (в уровне 2-5-го этажей), конфигурация (прямоугольные в плане), габариты;

ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент);

восемь балконных проемов – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты;

историческое заполнение балконных дверей – рисунок;

оформление балконных проемов – профилированный наличник, замковый камень в виде клинчатого руста;

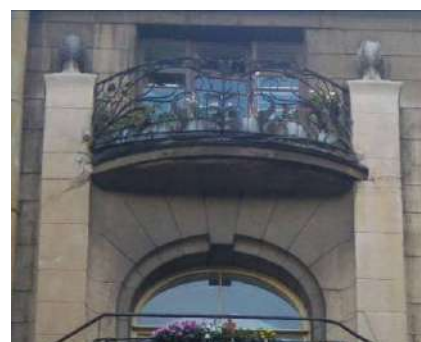




		<p>шесть дверных проемов - местоположение, конфигурация (прямоугольная с полуциркульным завершением), габариты;</p> <p>оформление дверных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, растительный орнамент, стилизованный замковый камень;</p> <p>заполнение дверного проема – материал (дерево), цвет (черный), конструкция (двухстворчатое, остекленное, с боковыми витринными оконными проемами, с остекленной фрамугой), оформление (профилированные филенки);</p> <p>оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты;</p> <p>историческое заполнение оконных проемов – рисунок, цвет (коричневый);</p> <p>оформление оконных проемов – профилированные наличники, подоконные выступы, обрамление клинчатым рустом, замковый камень с лепным растительным орнаментом, стилизованные кронштейны растительного рисунка;</p>	    
--	--	--	--

оформление шести эркеров - профилированные карнизы, фигурные тяги, филенки, выносные карнизы, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 5-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и листового орнамента (в уровне 6-го этажа), завершение в виде балкона, ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент);





два фигурных кронштейна под эркерами (боковыми) – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент);

лепные композиции в простенках окон и обрамление оконных проемов (в уровне 2-го этажа) – растительные мотивы, фрукты, маскароны;



венчающий профилированный карниз с выносом и филенчатой подшивкой;

дворовые фасады литера А:

материал и характер отделки цоколя – красный гранит;  
материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка (руст «под кирпичную кладку»);

восемь балконов – местоположение (в уровне 2-5-го этажей), конфигурация (прямоугольные в плане), габариты;

ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент);

восемь балконных проемов – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты;

историческое заполнение балконных проемов – рисунок, цвет (коричневый);  
оформление балконных проемов – профилированный наличник, замковый камень в виде клинчатого руста;





шесть дверных проемов - местоположение, конфигурация (прямоугольная с полуциркульным завершением), габариты;

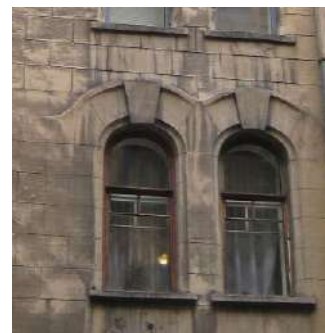
оформление дверных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, растительный орнамент, стилизованный замковый камень;

историческое заполнение дверных проемов – конструкция (остекленные, полусветлые, с остекленной фрамугой, двухстворчатые с 2-я нестворными боковыми частями), оформление (филенки), материал (дерево, стекло), цвет (черный);

оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты;

историческое заполнение оконных проемов – рисунок, цвет (коричневый);

оформление оконных проемов – профилированные наличники, подоконные выступы, обрамление клинчатым рустом, замковый камень с лепным растительным орнаментом, стилизованные кронштейны растительного рисунка;



оформление шести эркеров - профилированные карнизы, фигурные тяги, филенки, выносные карнизы, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 5-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и листового орнамента (в уровне 6-го этажа), завершение в виде балкона, ограждение балконов - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент);



два фигурных кронштейна под эркерами (боковыми) – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент);



лепные композиции в простенках окон и обрамление оконных проемов (в уровне 2-го этажа) – растительные мотивы, фрукты, маскароны;



лепные панно растительного рисунка в уровне 1-го этажа (литера А);



венчающий профилированный карниз с выносом и филанчатой подшивкой;



дворовый фасад литера В:  
материал и характер отделки цоколя – красный гранит;  
материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка (руст «под кирпичную кладку»);





двенадцать балконов – местоположение (в уровне 3-5-го этажей), конфигурация (прямоугольной, криволинейной формы), габариты;

ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент);

двенадцать балконных проемов – местоположение (в уровне 3-5-го этажей), конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты;

историческое заполнение балконных проемов – рисунок, цвет (коричневый); оформление балконных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, стилизованный замковый камень;

дверные проемы – местоположение (по 6-й, центральной и оси), конфигурация (прямоугольная, с полуциркульным завершением), габариты; историческое заполнение дверных проемов – конструкция (остекленные, полусветлые, филенчатые с остекленной фрамугой, двухстворчатые с 2-я нестворчатыми частями), материал (дерево, стекло), цвет (черный);



оформление дверных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, растительный орнамент, стилизованный замковый камень, лопатки с маскаронами (по центральной оси литера В);



оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольная, с полуциркульным, лучковым завершением), габариты; историческое заполнение оконных проемов – рисунок, цвет (коричневый);

оформление оконных проемов – профилированные наличники, подоконные выступы, обрамление клинчатым рустом, замковый камень с лепным растительным орнаментом, стилизованные штукатурные кронштейны растительного рисунка;







оформление пяти эркеров – стилизованные трехчетвертные колонны, выступающие карнизы, фигурные филенки в подоконном пространстве подоконных проемов, штукатурные кронштейны;



межэтажный карниз между 4-м и 5-м этажами;



венчающий профилированный карниз с выносом и филенчатой подшивкой;





фасады литер А, Б и В, обращенные во дворы:  
материал и характер отделки цоколя - гранит;  
материал и характер отделки фасада – сочетание гладкой и фактурной штукатурки «под шубу»;  
в уровне 1-2-го этажей - штукатурка «под натуральный камень»;



дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты;  
оформление дверных проемов – профилированные наличники;



		<p>оконные проемы – конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, габариты; историческое заполнение оконного проема – рисунок, цвет (коричневый);</p> <p>оформление оконных проемов-профилированные наличники.</p>	
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>парадная лестница (помещение Л-1) по центральной оси лицевого фасада (литера Б, со стороны Лиговского пр.): тамбур – местоположение, конструкция, габариты; оформление потолка тамбура – лепные розетки и кессоны; оформление ниши вестибюля – лепные композиции из растительного орнамента, розеток, кессонов, с поясом ионников, профилированный карниз с модульонами; оформление стен вестибюля - лепные композиции из вазонов, пилястры с крылатыми женскими фигурами;</p>	





оформление лестницы (помещение Л-7) литеры Б:

тамбур – местоположение, конструкция, габариты;

оформление потолка тамбура – лепные розетки и кессоны;

оформление вестибюля - периметральная декоративная тяга, с поясом из сухариков с растительным орнаментом, лепная декоративная розетка;

оформление лестницы (помещение Л-6) литера А:  
тамбур – местоположение, конструкция, габариты;

оформление стен вестибюля (лестница-6) - лепной пояс с раппортом из розеток, факелов и гирлянд (лестница Л-6);

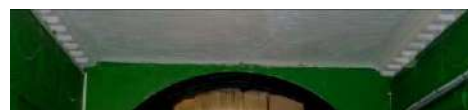
оформление лестницы (помещение Л-3) литера В:

оформление тамбура - отделка стен и потолка деревянными панелями с филенками;

заполнение дверного проема – конструкция (глухое, двустворчатое), материал (дерево), оформление (прямоугольные филенки), цвет (черный), профилированный наличник;

оформление ниши вестибюля – лепные розетки и кессоны;

оформление вестибюля – (лестница Л-7);



покрытие пола - метлахская плитка,  
геометрический рисунок;

оформление лестницы (помещений Л-4  
и Л-7) литера А – со стороны двора:  
оформление сводов площадок  
лестницы – профили;

оформление потолка (помещение 13-Н)  
– лепной орнаментированный фриз;

оформление потолка (помещении 14-  
Н) — три лепных взаимно  
пересекающихся овала; лепной  
орнаментированный фриз с  
«сухариками»;



		<p>квартира № 516:  комната площадью 13 кв.м.:  оформление потолка – лепная розетка;  комната площадью 18 кв.м.:  дверное заполнение – материал (дерево), геометрический рисунок с листьями аканта;  оформление потолка – лепная розетка геометрического и растительного рисунка, по периметру лепной декоративный пояс;  комната площадью 16 кв.м.:  оформление потолка – лепная розетка;  дверное заполнение – материал (дерево), резные элементы в виде листьев и кессоны с розетками;</p> <p>квартира № 206:  комната площадью 16,9 кв.м.:  оформление потолка – лепная розетка с растительным орнаментом, лепная периметральная профилированная тяга;</p> <p>квартира № 435:  заполнение проема входной двери – материал (дерево), рисунок (филенки);  комната площадью 14 кв.м.:  оформление потолка – лепная розетка овальной формы растительного рисунка;</p> <p>комната площадью 16 кв.м:  оформление потолка – лепная розетка удлиненной формы геометрического и растительного рисунка;</p> <p>квартира № 418:  заполнение проема входной двери - материал (дерево), рисунок (филенки);  заполнения дверных проемов – четыре двери - материал (дерево), рисунок (филенки), с остекленной фрамугой, средняя, с полосой резных листьев, резные розетки;</p> <p>комната площадью 19,9 кв.м:  оформление потолка – лепная розетка растительного рисунка;</p> <p>комната площадью 18,8 кв.м:  оформление потолка – лепная розетка растительного рисунка, в угловых частях лепные розетки растительного рисунка, лепная периметральные тяги;</p> <p>комната площадью 24,9 кв.м.:  оформление потолка – лепная розетка с элементами в виде гирлянд, лент, бус, цветов и листьев;</p> <p>комната площадью 22,5 кв.м:  оформление потолка – лепная розетка с элементами в виде листьев, гирлянд, бантов.</p>	
--	--	---	--

**Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г.**

## **Материалы фотофиксации**

Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44).  
Дата фотофиксации: 25.01.2024 г.

#### **Аннотация**

1. Вид на главный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;
2. Вид на главный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;
3. Вид на главный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;
4. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;
5. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;
6. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;
7. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;
8. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;
9. Вид на входную дверь в квартиру;
10. Фрагмент интерьера коридора (помещение 1/88.6);
11. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 18/23.4);
12. Вид на оконное заполнение (помещение 18/23.4);
13. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 17/16.9);
14. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 16/20.7);
15. Фрагмент интерьера кухни (помещение 11/11.9);



16. Фрагмент интерьера туалета (помещение 9/9.6);
17. Фрагмент интерьера коридора (помещение 8/2.9);
18. Фрагмент интерьера коридора (помещение 5/5.6; 5/5);
19. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 4/19.4);
20. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 3/17.7);
21. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 3/17.7);
22. Фрагмент интерьера туалета (помещение 2/7);
23. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 19/20.5);
24. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 20/22.7);
25. Вид на входную дверь в квартире;
26. Фрагмент оконного заполнения (помещение 21/22.6);
27. Фрагмент интерьера коридора (помещение 1/88.6);
28. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 22/18.5);
29. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 23/23.4);
30. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 24/24.2);
31. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 25/16.4);
32. Фрагмент интерьера кладовой (помещение 13/14.8);
33. Фрагмент интерьера туалета (помещение 12/15.5);
34. Фрагмент интерьера душевой (помещение 15/7.9);
35. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 26/19.7);
36. Вид на входную дверь в квартире;
37. Фрагмент интерьера коридора (помещение 1/88.6);
38. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 27/26.4);
39. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 28/24.5);
40. Фрагмент интерьера коридора;
41. Фрагмент интерьера туалета (помещение 39;40;41);
42. Фрагмент интерьера умывальной (помещение 38/7.9);
43. Фрагмент интерьера кладовой (помещение 37/11.1);
44. Фрагмент интерьера кладовой (помещение 36/9.8);
45. Фрагмент интерьера кухни (помещение 42/16.7);
46. Фрагмент интерьера коридора (помещение 29/9);
47. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 33/22.9);
48. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 31/18);
49. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 30/11.41);
50. Вид металлической ограды балкона;
51. Вид металлической ограды балкона.

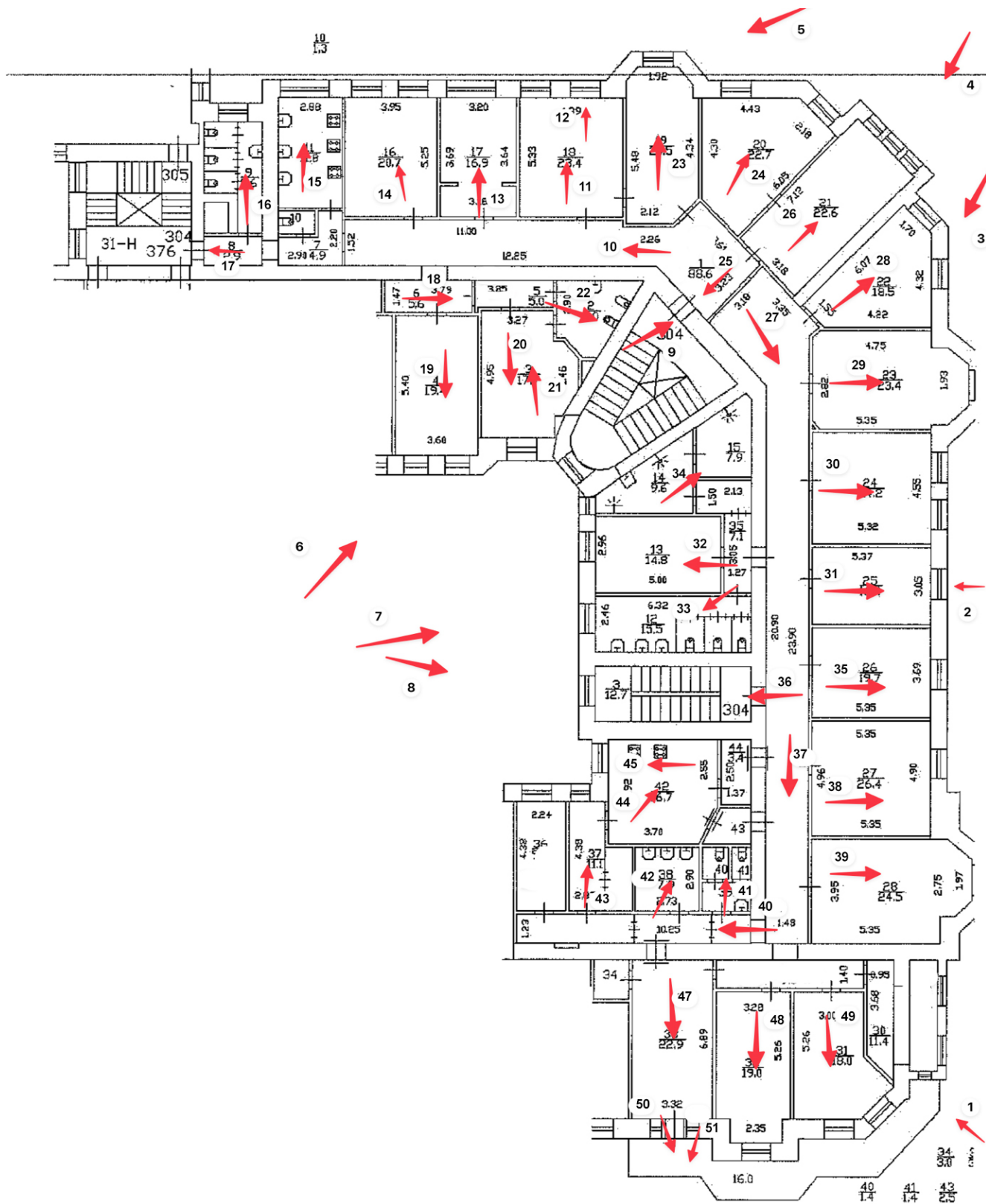
<sup>1</sup> Нумерация и названия даны согласно техническому паспорту инв. № 890/23 от 07.11.2023 г.

## Схема фотофиксации

Условные обозначения:

1 – номер фотографии;

➔ – направление фотографии.





1. Вид на главный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;





2. Вид на главный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;



3. Вид на главный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;





4. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;



5. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;





6. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;



7. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;





8. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44) и окна квартиры;



9. Вид на входную дверь в квартиру;





10. Фрагмент интеръера коридора (помещение 1/88.6);



11. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 18/23.4);





12. Вид на оконное заполнение (помещение 18/23.4);



13. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 17/16.9);





14. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 16/20.7);



15. Фрагмент интеръера кухни (помещение 11/11.9);





16. Фрагмент интерьера туалета (помещение 9/9.6);



17. Фрагмент интерьера коридора (помещение 8/2.9);





18. Фрагмент интеръера коридора (помещение 5/5.6; 5/5);



19. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 4/19.4);





20. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 3/17.7);



21. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 3/17.7);





22. Фрагмент интерьера туалета (помещение 2/7);



23. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 19/20.5);





24. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 20/22.7);



25. Вид на входную дверь в квартире;





26. Фрагмент оконного заполнения (помещение 21/22.6);



27. Фрагмент интерьера коридора (помещение 1/88.6);





28. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 22/18.5);





29. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 23/23.4);





30. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 24/24.2);





31. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 25/16.4);



32. Фрагмент интерьера кладовой (помещение 13/14.8);





33. Фрагмент интерьера туалета (помещение 12/15.5);





34. Фрагмент интерьера душевой (помещение 15/7.9);



35. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 26/19.7);





36. Вид на входную дверь в квартире;



37. Фрагмент интерьера коридора (помещение 1/88.6);





38. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 27/26.4);



39. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 28/24.5);



40. Фрагмент интерьера коридора;





41. Фрагмент интерьера туалета (помещение 39;40;41);





42. Фрагмент интерьера умывальной (помещение 38/7.9);



43. Фрагмент интерьера кладовой (помещение 37/11.1);



44. Фрагмент интерьера кухни (помещение 42/16.7);





45. Фрагмент интеръера кухни (помещение 42/16.7);





46. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 33/22.9);



47. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 32/19);





48. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 31/18);





49. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 30/11.4);



50. Вид металлической ограды балкона;





51. Вид металлической ограды балкона;



**Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г.**

**Копия паспорта объекта культурного наследия**

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

Экземпляр № 1

781610418740005

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



19.03.2022

Дата съемки (число, месяц, год)



## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Доходный дом А.Н.Перцова

## 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

1910-1911 гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

## 4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- закон Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" № 174-27 от 05.07.1999 г.

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

Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В

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

- план границ территории от 31.08.2005 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1 Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация сложного в



плане здания; чаша фонтана (в центральной части двора) - габариты, конфигурация (круглая в плане), материал (бетон); девять воротных проездов (два воротных проезда литеры А, два воротных проезда литеры Б, пять воротных проездов литеры В) - исторические габариты, конфигурация (прямоугольной формы); крыши - исторические габариты и конфигурация (двускатные); шесть эркеров лицевого фасада корпуса литеры Б - местоположение (в уровне: 4-5-го, 3-4-го, 3-6-го, 2-3-го, 3-5-го этажей), конфигурация (криволинейные, прямоугольные в плане), габариты; шесть эркеров лицевого фасада корпуса литеры А - местоположение (в уровне: 4-5-го, 3-4-го, 3-6-го, 2-3-го, 3-5-го этажей), конфигурация (криволинейные, прямоугольные в плане), габариты; одиннадцать эркеров дворового корпуса литеры Б - местоположение (в уровне: 3-4-го, 3-5-го, 4-5-го этажей), конфигурация (криволинейные, прямоугольные в плане), габариты; одиннадцать эркеров дворового корпуса литеры А - местоположение (в уровне: 3-4-го, 3-5-го, 4-5-го этажей), конфигурация (криволинейные, прямоугольные в плане), габариты; пять эркеров дворового корпуса литеры В - местоположение (в уровне: 5-6-го, 3-4-го этажей), конфигурация (криволинейных в плане), габариты. 2 Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены - материал (кирпич), месторасположение; междуэтажные перекрытия - исторические отметки; лестница (помещение Л-1) - местоположение (литера Б - со стороны Лиговского проспекта по центральной оси фасада), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (известняк), конструкция (по косоурам); ограждение лестницы - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент); лестницы (помещения Л-7, Л-6, Л-5) - местоположение (литеры А, Б и В - со стороны двора), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (известняк), конструкция (по косоурам); ограждение лестницы - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент); лестницы (помещения Л-4 и Л-7) - местоположение (литера А - со стороны двора), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (известняк), конструкция (по косоурам); ограждение лестницы - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (горизонтальные и вертикальные тяги, с геометрическим орнаментом в верхнем уровне); лестница (помещения Л-4) - местоположение (литера В - со стороны двора), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (известняк), конструкция (по косоурам); ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (горизонтальные и вертикальные тяги, с геометрическим орнаментом в верхнем уровне). 3 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен. 4 Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевые фасады двух корпусов (литеры А и Б): материал и характер отделки цоколя - красный гранит; материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка (рустовка «под кирпичную кладку»); четыре дверных проема - местоположение (литеры А и Б, со стороны Лиговского пр. по центральным осям лицевых фасадов), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты; заполнение дверного проема (литера Б) - материал (дерево), цвет (цвет натурального дерева), конструкция (двухстворчатое, остекленное, с боковыми витринными оконными проемами, с остекленной фрамугой), оформление (профилированные филенки); заполнение дверного проема (литера А) - материал (дерево, стекло), цвет (цвет натурального дерева), конструкция (двухстворчатое, остекленное, две нестворчатые части, с остекленной фрамугой), оформление (профилированные филенки); оформление дверных проемов - замковый камень в виде клинчатого руста, лучковый стилизованный карниз с выступом (литера Б), перемычки дверного проема (литера А); оконные проемы (литеры А и Б) - местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты; заполнение оконных проемов - рисунок; оформление оконных проемов - оконные ниши, профилированный наличник, замковый камень в виде клинчатого руста; проемы балконных дверей - местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты; заполнение проемов балконных дверей - рисунок; оформление балконных проемов - профилированный наличник, замковый камень в обрамлении клинчатого руста; шесть балконов (литера Б) - местоположение (в уровне 3-7-го этажей), конфигурация (прямоугольная в плане), габариты; ограждение балконов - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент), каменное ограждение (в уровне 6-7-го этажей); шесть балконов (литера А) - местоположение (в уровне 3-7-го этажей), конфигурация (прямоугольная в плане), габариты; ограждение балконов - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент), каменное ограждение (в уровне 6-7-го этажей); в завершении эркеров остекленная терраса (угловые эркеры литеры А и Б), с пилонами, с лепными композициями в виде гроздей винограда и листового орнамента; оформление шести эркеров лицевого фасада (литера Б) - профилированные карнизы, фигурные тяги, каннелированные кронштейны, филенки, выносные карнизы, лопатки с декоративными навершиями, стилизованные пилястры с лепными



композициями растительного рисунка (в уровне 7-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и лиственного орнамента (в уровне 6-го этажа) завершения в виде балконов (в уровне 2-ой и 4-ой оси лицевого фасада), ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент); оформление шести эркеров лицевого фасада (литера А) – профилированные карнизы, фигурные тяги, каннелированные кронштейны, филенки, выносные карнизы, лопатки с декоративными навершиями, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 7-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и лиственного орнамента (в уровне 6-го этажа) завершения в виде балконов (в уровне 2-ой и 4-ой оси лицевого фасада), ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент); лопатки на раскрепованных углах фасада; оформление лопаток – растительный орнамент со стилизованными маскаронами; венчающий профилированный карниз с выносом и филенчатой подшивкой; дворовые фасады (литера Б): материал и характер отделки цоколя – красный гранит; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка (рустовка «под кирпичную кладку»); восемь балконов – местоположение (в уровне 2-5-го этажей), конфигурация (прямоугольные в плане), габариты; ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент); восемь балконных проемов – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты; историческое заполнение балконных дверей – рисунок; оформление балконных проемов – профилированный наличник, замковый камень в виде клинчатого руста; шесть дверных проемов - местоположение, конфигурация (прямоугольная с полуциркульным завершением), габариты; оформление дверных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, растительный орнамент, стилизованный замковый камень; заполнение дверного проема – материал (дерево), цвет (черный), конструкция (двухстворчатое, остекленное, с боковыми витринными оконными проемами, с остекленной фрамугой), оформление (профилированные филенки); оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты; историческое заполнение оконных проемов – рисунок, цвет (коричневый); оформление оконных проемов – профилированные наличники, подоконные выступы, обрамление клинчатым рустом, замковый камень с лепным растительным орнаментом, стилизованные кронштейны растительного рисунка; оформление шести эркеров - профилированные карнизы, фигурные тяги, филенки, выносные карнизы, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 5-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и лиственного орнамента (в уровне 6-го этажа), завершение в виде балкона, ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент); два фигурных кронштейна под эркерами (боковыми) – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент); лепные композиции в простенках окон и обрамление оконных проемов (в уровне 2-го этажа) – растительные мотивы, фрукты, маскароны; венчающий профилированный карниз с выносом и филенчатой подшивкой; дворовые фасады литера А: материал и характер отделки цоколя – красный гранит; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка (руст «под кирпичную кладку»); восемь балконов – местоположение (в уровне 2-5-го этажей), конфигурация (прямоугольные в плане), габариты; ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент); восемь балконных проемов – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты; историческое заполнение балконных проемов – рисунок, цвет (коричневый); оформление балконных проемов – профилированный наличник, замковый камень в виде клинчатого руста; шесть дверных проемов - местоположение, конфигурация (прямоугольная с полуциркульным завершением), габариты; оформление дверных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, растительный орнамент, стилизованный замковый камень; историческое заполнение дверных проемов – конструкция (остекленные, полусветлые, с остекленной фрамугой, двухстворчатые с 2-я нестворными боковыми частями), оформление (филенки), материал (дерево, стекло), цвет (черный); оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты; историческое заполнение оконных проемов – рисунок, цвет (коричневый); оформление оконных проемов – профилированные наличники, подоконные выступы, обрамление клинчатым рустом, замковый камень с лепным растительным орнаментом, стилизованные кронштейны растительного рисунка; оформление шести эркеров - профилированные карнизы, фигурные тяги, филенки, выносные карнизы, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 5-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и лиственного орнамента (в уровне 6-го этажа), завершение в виде балкона, ограждение балконов – материал



(металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент); два фигурных кронштейна под эркерами (боковыми) – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент); лепные композиции в простенках окон и обрамление оконных проемов (в уровне 2-го этажа) – растительные мотивы, фрукты, маскароны; лепные панно растительного рисунка в уровне 1-го этажа (литера А); венчающий профилированный карниз с выносом и филенчатой подшивкой; дворовый фасад литера В: материал и характер отделки цоколя – красный гранит; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка (руст «под кирпичную кладку»); двенадцать балконов – местоположение (в уровне 3-5-го этажей), конфигурация (прямоугольной, криволинейной формы), габариты; ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент); двенадцать балконных проемов – местоположение (в уровне 3-5-го этажей), конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты; историческое заполнение балконных проемов – рисунок, цвет (коричневый); оформление балконных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, стилизованный замковый камень; дверные проемы – местоположение (по 6-й, центральной и оси), конфигурация (прямоугольная, с полуциркульным завершением), габариты; историческое заполнение дверных проемов – конструкция (остекленные, полусветлые, филенчатые с остекленной фрамугой, двухстворчатые с 2-я нестворчатыми частями), материал (дерево, стекло), цвет (черный); оформление дверных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, растительный орнамент, стилизованный замковый камень, лопатки с маскаронами (по центральной оси литера В); оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольная, с полуциркульным, лучковым завершением), габариты; историческое заполнение оконных проемов – рисунок, цвет (коричневый); оформление оконных проемов – профилированные наличники, подоконные выступы, обрамление клинчатым рустом, замковый камень с лепным растительным орнаментом, стилизованные штукатурные кронштейны растительного рисунка; оформление пяти эркеров – стилизованные трехчетвертные колонны, выступающие карнизы, фигурные филенки в подоконном пространстве подоконных проемов, штукатурные кронштейны; межэтажный карниз между 4-м и 5-м этажами; венчающий профилированный карниз с выносом и филенчатой подшивкой; фасады литер А, Б и В, обращенные во дворы: материал и характер отделки цоколя – гранит; материал и характер отделки фасада – сочетание гладкой и фактурной штукатурки «под шубу»; в уровне 1-2-го этажей – штукатурка «под натуральный камень»; дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты; оформление дверных проемов – профилированные наличники; оконные проемы – конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, габариты; историческое заполнение оконного проема – рисунок, цвет (коричневый); оформление оконных проемов – профилированные наличники. 5

Декоративно-художественная отделка интерьеров: парадная лестница (помещение Л-1) по центральной оси лицевого фасада (литера Б, со стороны Лиговского пр.): тамбур – местоположение, конструкция, габариты; оформление потолка тамбура – лепные розетки и кессоны; оформление ниши вестибюля – лепные композиции из растительного орнамента, розеток, кессонов, с поясом ионников, профилированный карниз с модульонами; оформление стен вестибюля – лепные композиции из вазонов, пилястры с крылатыми женскими фигурами; оформление лестницы (помещение Л-7) литеры Б: тамбур – местоположение, конструкция, габариты; оформление потолка тамбура – лепные розетки и кессоны; оформление вестибюля – периметральная декоративная тяга, с поясом из сухариков с растительным орнаментом, лепная декоративная розетка; оформление лестницы (помещение Л-6) литера А: тамбур – местоположение, конструкция, габариты; оформление стен вестибюля (лестница-6) – лепной пояс с раппортом из розеток, факелов и гирлянд (лестница Л-6); оформление лестницы (помещение Л-3) литера В: оформление тамбура – отделка стен и потолка деревянными панелями с филенками; заполнение дверного проема – конструкция (глухое, двухстворчатое), материал (дерево), оформление (прямоугольные филенки), цвет (черный), профилированный наличник; оформление ниши вестибюля – лепные розетки и кессоны; оформление вестибюля – (лестница Л-7); покрытие пола – метлахская плитка, геометрический рисунок; оформление лестницы (помещений Л-4 и Л-7) литера А – со стороны двора: оформление сводов площадок лестницы – профили; оформление потолка (помещение 13-Н) – лепной орнаментированный фриз; оформление потолка (помещение 14-Н) – три лепных взаимно пересекающихся овала; лепной орнаментированный фриз с «сухариками»; квартира № 516: комната площадью 13 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка; комната площадью 18 кв.м.: дверное заполнение – материал (дерево), геометрический рисунок с листьями аканта; оформление потолка – лепная розетка геометрического и растительного рисунка, по периметру лепной декоративный пояс; комната площадью 16 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка; дверное заполнение – материал (дерево), резные элементы в виде листьев и кессоны с розетками; квартира № 206:



комната площадью 16,9 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка с растительным орнаментом, лепная периметральная профилированная тяга; квартира № 435: заполнение проема входной двери – материал (дерево), рисунок (филенки); комната площадью 14 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка овальной формы растительного рисунка; комната площадью 16 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка удлиненной формы геометрического и растительного рисунка; квартира № 418: заполнение проема входной двери - материал (дерево), рисунок (филенки); заполнения дверных проемов – четыре двери - материал (дерево), рисунок (филенки), с остекленной фрамугой, средняя, с полосой резных листьев, резные розетки; комната площадью 19,9 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка растительного рисунка; комната площадью 18,8 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка растительного рисунка, в угловых частях лепные розетки растительного рисунка, лепная периметральные тяги; комната площадью 24,9 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка с элементами в виде гирлянд, лент, бус, цветов и листьев; комната площадью 22,5 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка с элементами в виде листьев, гирлянд, бантов.

- распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Доходный дом А.Н.Перцова"» № 10-697 от 21.10.2011 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

6

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

17 . 01 . 2024

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)



**Приложение №6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г.**

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



СОГЛАСОВАНО:

Генеральный директор  
(должность)

ООО «Хорошие отели»  
ООО «Номера»  
Иванов (подпись) Иванов (Ф.И.О.)  
«18» сентября 2024 г.



УТВЕРЖДАЮ:

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

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

О.А. Баталова  
(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 083DF1F5AC76156685B2CD96820F4B49  
Владелец Баталова Ольга Александровна  
Действителен с 16.11.2023 по 08.02.2025

## ЗАДАНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта  
культурного наследия, включенного в единый государственный  
реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,  
или выявленного объекта культурного наследия  
№01-21-69/24-0-1 от 18.01.2024

(ремонт и приспособление для современного использования  
квартиры № 304 (флигеля литер Б))

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 «Доходный дом А.Н.Перцова»  
(Основание: Закон Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Лиговский	д.	44	лит.	А, Б, В	корп.	-



### 3.1. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

#### Собственник (законный владелец):

ООО «НОМЕРА» (собственник в доле 21/41 на основании выписки из ЕГРН 78:31:0001521:2286-78/011/2023-38 от 15.09.2023)
(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

#### Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург (субъект Российской Федерации)
Санкт-Петербург (населенный пункт)

ул./пр.	Турку				д.	9	лит.	корп.4	офис/кв.	156						
ИНН	7	8	1	6	0	1	0	0	1	-	-	-	-			
ОГРН/ОГРНИП	1	1	3	7	8	4	7	4	4	9	3	6	5	-	-	-

### 3.2 Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

#### Собственник (законный владелец):

ООО «Хорошие отели» (собственник в доле 20/41 на основании выписки из ЕГРН 78:31:0001521:2286-78/011/2023-37 от 15.09.2023)
(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

#### Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург (субъект Российской Федерации)
Санкт-Петербург (населенный пункт)

ул./пр.	Невский				д.	111/3	лит.	А	офис/кв.	-						
ИНН	7	8	4	2	0	1	0	0	1	-	-	-	-			
ОГРН/ОГРНИП	1	2	0	7	8	0	0	0	1	8	0	5	1	-	-	-

Ответственный представитель:	Лавская Ирина Иосифовна (фамилия, имя, отчество (при наличии))
Контактный телефон:	+79218849240
Адрес электронной почты:	sep9@1spbproekt.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 «Доходный дом А.Н.Перцова» утвержден КГИОП 31.08.2005

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Доходный дом А.Н.Перцова» утвержден распоряжением КГИОП от 21.10.2011 №10-697

**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.



**Раздел 1. Предварительные работы:**

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

**Раздел 2. Комплексные научные исследования:**

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.</p> <p>В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта.</p> <p>Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований.</p> <p>Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</p>	<p>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>

**Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:**

1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
<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 № 304 (флигеля литер Б) 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>

**Раздел 4. Рабочая проектная документация:**

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в</p>	<p>В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению</p>



соответствии ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
---	---

#### Раздел 5. Отчетная документация:

Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).

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

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

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

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

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

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия 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:

**Главный специалист отдела  
Центрального района  
Управления по охране и  
использованию объектов  
культурного наследия КГИОП**

---

(должность, наименование организации)

**Иванова  
Ксения  
Александровна**

---

(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 «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г.**



**Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН**

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

		Раздел 1 Лист 1	
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.09.2023г.			
Кадастровый номер:	78:31:0001521:2286		
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001521		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 44, литера. Б, кв. 304		
Площадь, м2:	649,1		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	55408848,6		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001521:2038		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Иванов Евгений Леонидович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью «НОМЕРА», 7816574838		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B805B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

полное наименование должности

инициалы, фамилия




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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
15.09.2023г.		
Кадастровый номер: 78:31:0001521:2286		


1	1.1	Общество с ограниченной ответственностью «НОМЕРА», ИНН: 7816574838, ОГРН: 1137847449365
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	2.1	Общая долевая собственность, 21/41 78:31:0001521:2286-78/011/2023-38 15.09.2023 10:21:43
3	3.1	Договор купли-продажи, выдан 08.09.2023
4	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	
1	1.2	Общество с ограниченной ответственностью «Хорошие отели», ИНН: 7842179129
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют	

полное наименование должности	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
инициалы, фамилия	



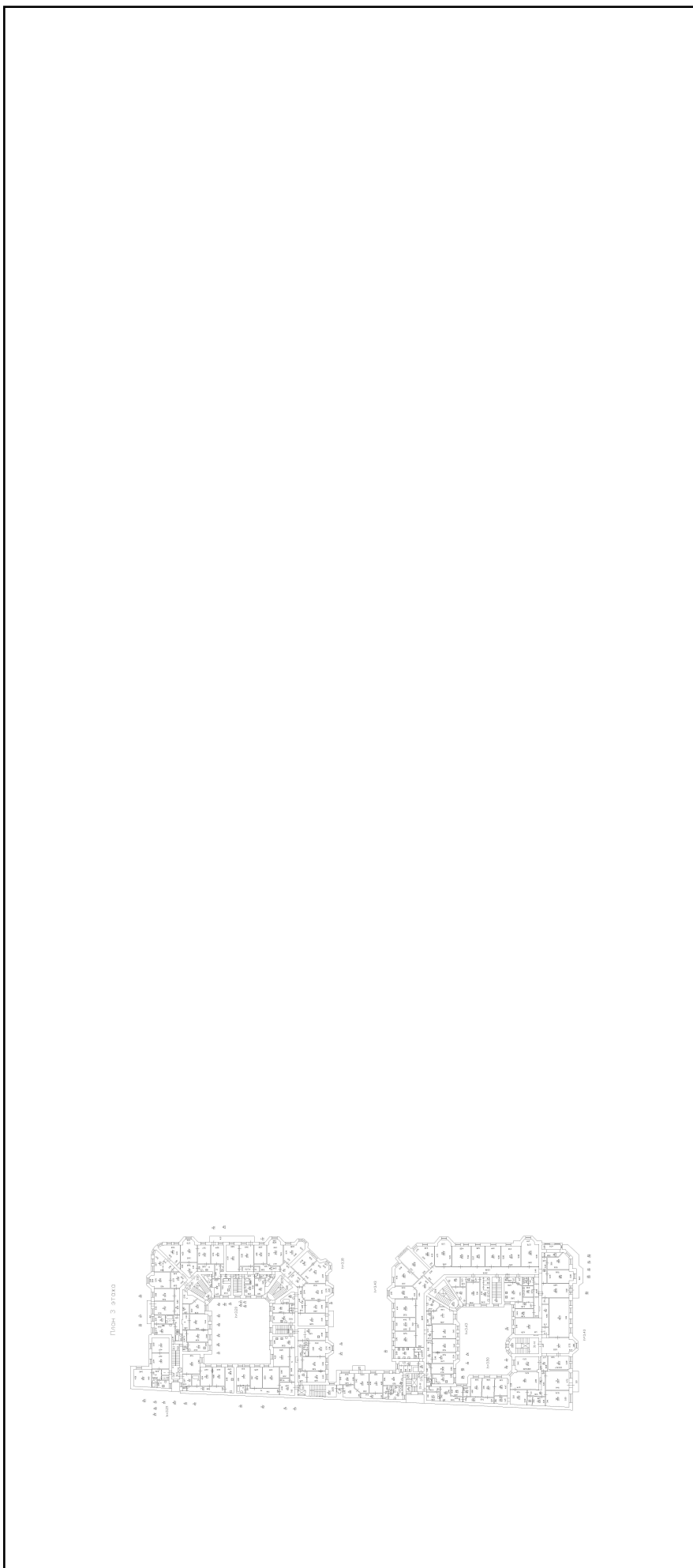
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
15.09.2023г.	
Кадастровый номер: 78:31:0001521:2286	
11	<p>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:</p> <p>отсутствуют</p>

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
инициалы, фамилия	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.09.2023г.			
Кадастровый номер: 78:31:0001521:2286			
Номер этажа (этажей): 3			



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			



**Приложение №8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 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**

ООО НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР»



СПб, ул. Рузовская, д. 14, пом. 1

Кадастровые и Геодезические работы

Допуск СРО № 0166.01-2016-784048504-И-017

Инв. № документа 890/23

## Технический паспорт на квартиру

Адрес: Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 44, кв. 304

### I. Общие сведения о МКД

Год постройки: 1910Число этажей: 8, в том числе подвалМатериал стен кирпичные

### Благоустройство дома:

водопровод  канализация  отопление центральное  электричество  газ   
 (горячее водоснабжение центральное, кухонные плиты газовые)

### II. Характеристика помещения

Квартира расположена на	<u>3</u>	этаже, состоит из	<u>19</u>	комнат,
жилой площадью	<u>388,3</u>	кв.м., общей площадью	<u>649,1</u>	кв.м., высота
				<u>3,21</u> м

### III. Экспликация к плану помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т. числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, кв.м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м			
3	304	1	коридор	88.6		88.6		3.21	
		2	туалет	7.0		7.0		3.21	
		3	комната	17.7	17.7			3.21	
		4	комната	19.4	19.4			3.21	
		5	коридор	5.0		5.0		3.21	
		6	коридор	5.6		5.6		3.21	
		7	коридор	4.9		4.9		3.21	
		8	коридор	2.9		2.9		3.21	
		9	туалет	9.6		9.6		3.21	
		10	туалет	1.3		1.3		3.21	
		11	кухня	11.8		11.8		3.21	
		12	туалет	15.5		15.5		3.21	
		13	кладовая	14.8		14.8		3.21	
		14	душевая	9.6		9.6		3.21	
		15	душевая	7.9		7.9		3.21	
		16	комната	20.7	20.7			3.21	
		17	комната	16.9	16.9			3.21	
		18	комната	23.4	23.4			3.21	
		19	комната	20.5	20.5			3.21	
		20	комната	22.7	22.7			3.21	
		21	комната	22.6	22.6			3.21	
		22	комната	18.5	18.5			3.21	
		23	комната	23.4	23.4			3.21	
		24	комната	24.2	24.2			3.21	
		25	комната	16.4	16.4			3.21	

### III. Экспликация к плану помещения (продолжение)

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т.числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, кв.м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м			
3	304	26	комната	19.7	19.7			3.21	
		27	комната	26.4	26.4			3.21	
		28	комната	24.5	24.5			3.21	
		29	коридор	9.0		9.0		3.21	
		30	комната	11.4	11.4			3.21	
		31	комната	18.0	18.0			3.21	
		32	комната	19.0	19.0			3.21	
		33	комната	22.9	22.9		16.0	3.21	балкон
		34	кладовая	3.0		3.0		3.21	
		35	коридор	7.1		7.1		3.21	
		36	кладовая	9.8		9.8		3.21	
		37	кладовая	11.1		11.1		3.21	
		38	умывальная	7.9		7.9		3.21	
		39	умывальная	3.0		3.0		3.21	
		40	туалет	1.4		1.4		3.21	
		41	туалет	1.4		1.4		3.21	
		42	кухня	16.7		16.7		3.21	
		43	кладовая	2.5		2.5		3.21	
		44	кладовая	3.4		3.4		3.21	
<b>Итого по квартире 304:</b>				<b>649.1</b>	<b>388.3</b>	<b>260.8</b>	<b>16.0</b>		

#### Дополнительные сведения:

Технический паспорт составлен 07.11.2023 в дополнение к Выписке ЕГРН помещения с кадастровым номером 78:31:0001521:2286.

Кадастровый инженер

Ольнова А.А.

Генеральный директор  
ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР»



М.П.

Гурьянов А.В

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

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

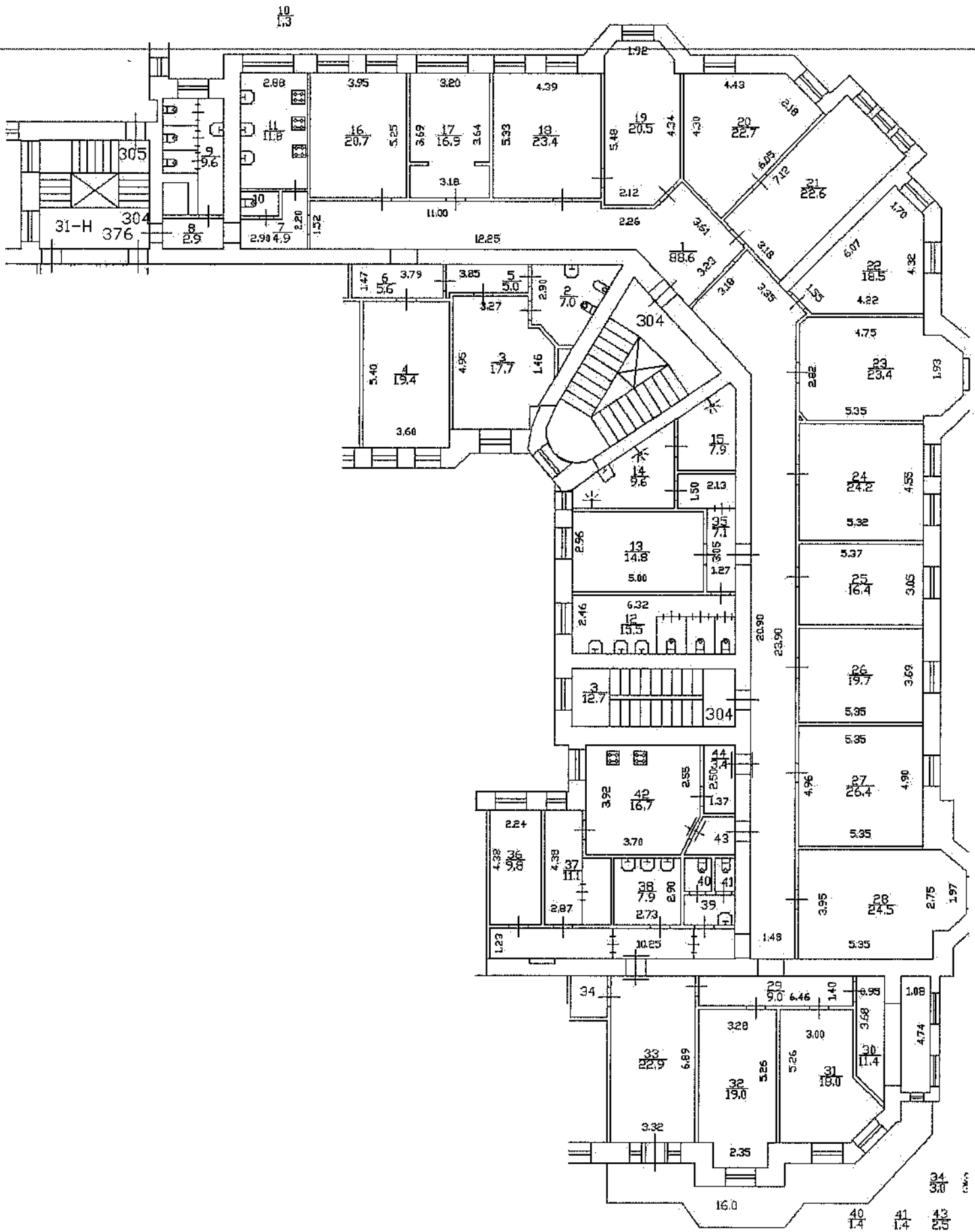
Запись в классификаторе с кодом 68.32.3 является конечной в иерархии и не содержит уточняющих элементов.

Памятка владельцу:

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

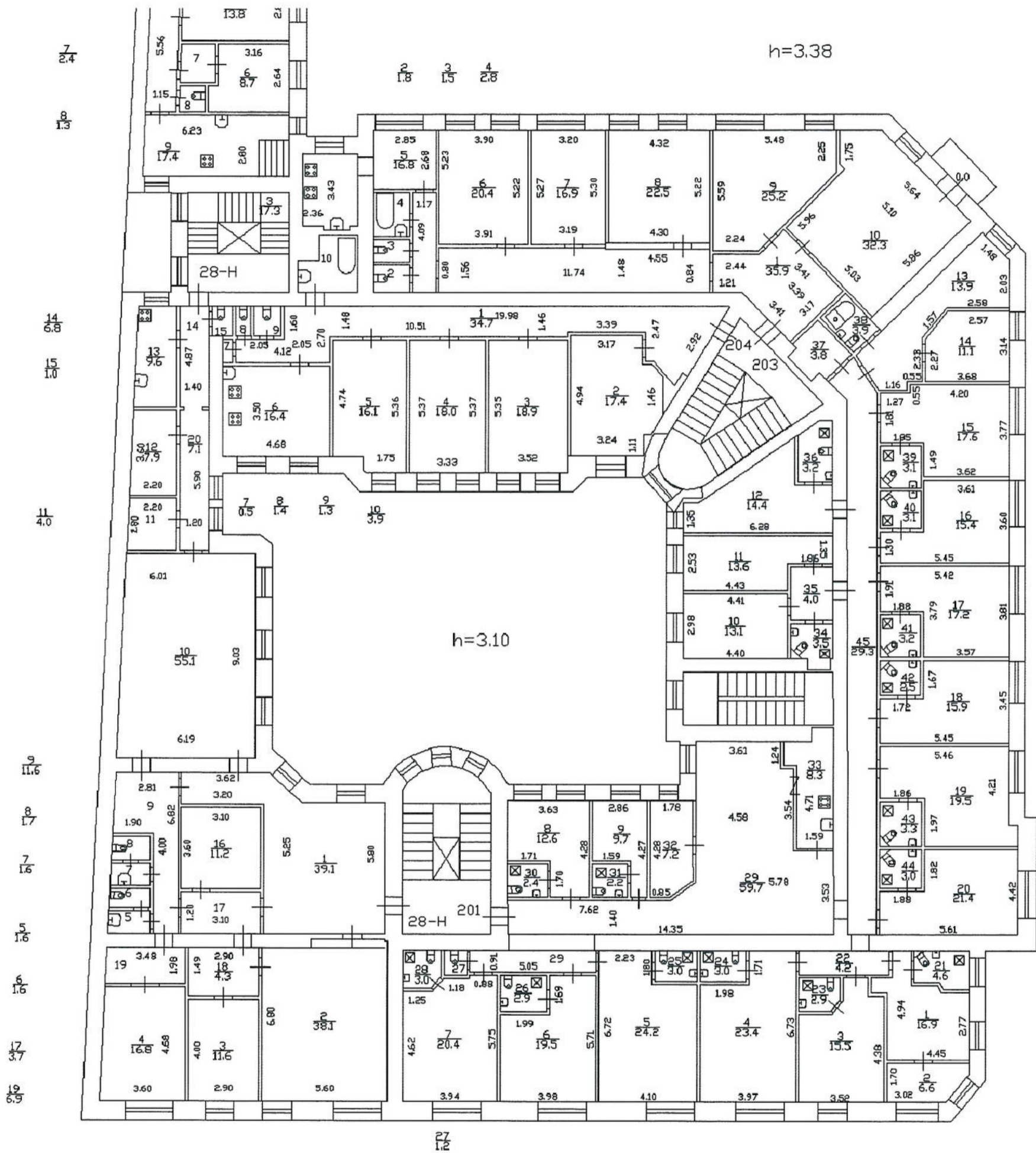


3 этаж



Масштаб 1:200

План части 2-го этажа



Масштаб 1:200

Графические данные предоставлены по сведениям ЕГРН выписка ЕГРН от 03.11.2023г. № КУВИ-001/2023-249631005



Санкт-Петербург,  
Лиговский пр., дом 44,  
литера Б

Лист	Листов
1	3

Выполнил Ольнова А.А.  
Проверил Гурьянов А.В.

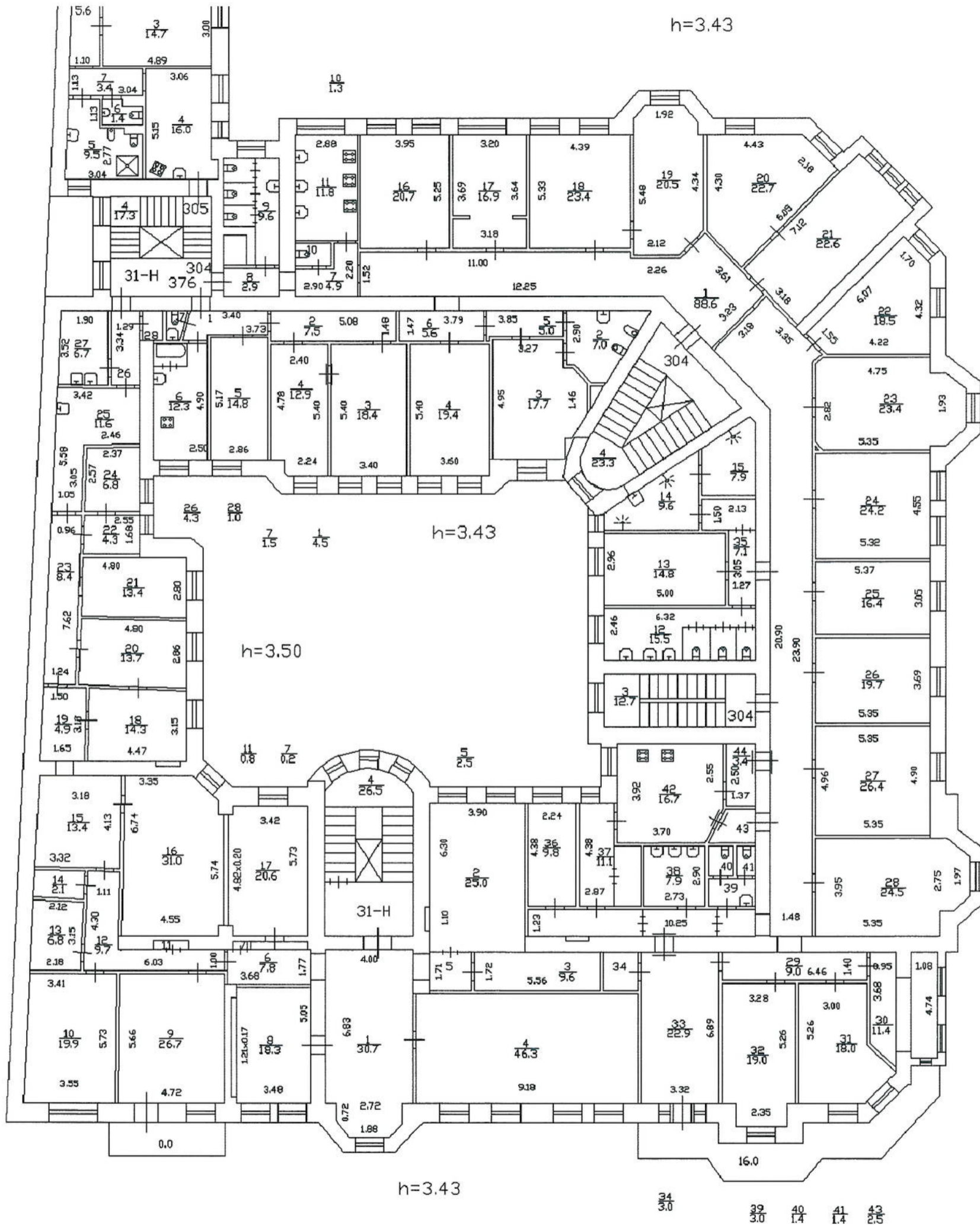
Поэтажный план кв.304, выше и  
ниже расположенных помещений

ООО "НЭБ "СТРОЙТЕХНАДЗОР"

07.11.23



План части 3-го этажа



Масштаб 1:200

Графические данные предоставлены по сведениям ЕГРН выписка ЕГРН от 03.11.2023г. № КУВИ-001/2023-249631005



Выполнил *Ольнова А.А.*  
 Проверил *Гурьянов А.В.*

07.11.23

Санкт-Петербург,  
 Лиговский пр., дом 44,  
 литера Б

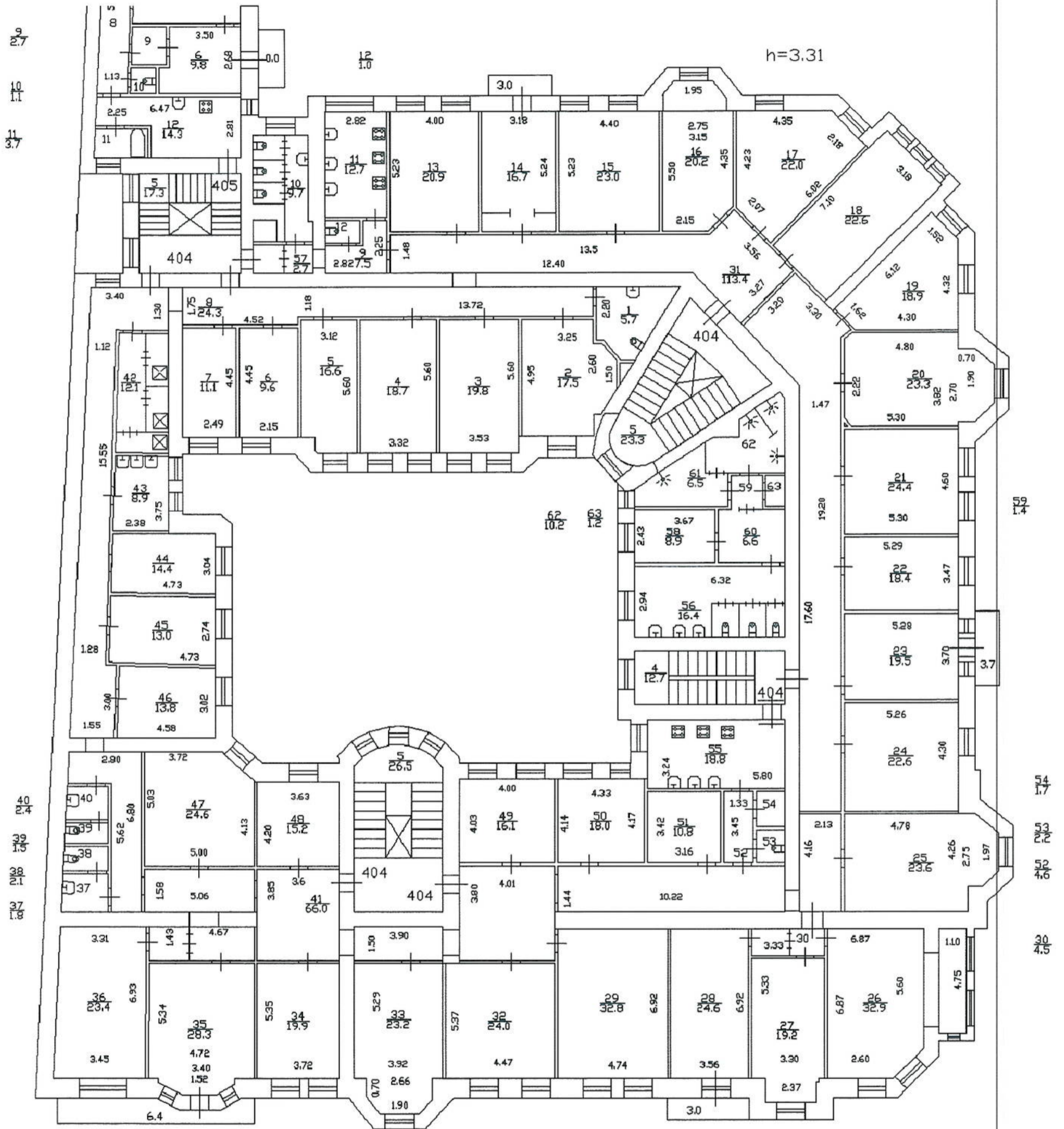
Позтажный план кв.304, выше и  
 ниже расположенных помещений

Лист	Листов
2	3

ООО "НЭБ "СТРОЙТЕХНАДЗОР"



План части 4-го этажа



Масштаб 1:200

Графические данные предоставлены по сведениям ЕГРН выписка ЕГРН от 03.11.2023г. № КУВИ-001/2023-249631005



Санкт-Петербург,  
Лиговский пр., дом 44,  
литера Б

Лист	Листов
3	3

Выполнил Ольнова А.А.  
Проверил Гурьянов А.В.

Поэтажный план кв.304, выше и  
ниже расположенных помещений

ООО "НЭБ "СТРОЙТЕХНАДЗОР"

07.11.23

**Приложение №9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г.**

**Копии договоров с экспертами**

**ДОГОВОР № 58Ж/0923/-/-Э1**

Санкт-Петербург

«25» января 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»,** именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора **Гурьянова Алексея Владимировича, 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 проведения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (далее соответственно – «Работы», «Объект».

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

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

**2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2024 года со дня подписания договора.

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

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

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:



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

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

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

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

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

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

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

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

**Генеральный директор**

**ООО «СтройЭлитПроект»**

**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 СВЕРБАНК БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653

ИНН: 7707083893 КПП: 784243001



/ А.В. Гурьянов/

(подпись) М.П.

A blue ink signature of M.S. Lavrinovskiy.

/М.С.Лавриновский/

(подпись)



**ДОГОВОР № 58Ж/0923/-/-Э2**

Санкт-Петербург

«25» января 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»,** именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора **Гурьянова Алексея Владимировича, 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 проведения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (далее соответственно – «Работы», «Объект».

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

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

**2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2024 года со дня подписания договора.

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

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

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:

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

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

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

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

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

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

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

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



/ А.В. Гурьянов/

(подпись) м.п.

/ Кондакова Е.В. /

(подпись)

**ДОГОВОР № 58Ж/0923/-/-ЭЗ**

Санкт-Петербург

«25» января 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»,** именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора **Гурьянова Алексея Владимировича, 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 проведения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (далее соответственно – «Работы», «Объект».

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

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

**2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2024 года со дня подписания договора.

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

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

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:

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

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

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

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

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

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

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

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

к/с: 30101810100000000804

БИК: 044030804

**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 СВЕРВАНК БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653

ИНН: 7707083893 КПП: 784243001

Генеральный директор  
ООО «СтройЭлитПроект»

 А. В. Гурьянов/  
(подпись) м.п.

 / 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 «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г.**

**Копии протоколов заседаний экспертной комиссии**



## Протокол № 1

### организационного заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г.

Санкт-Петербург

«25» января 2024 г.

#### **Присутствовали аттестованные эксперты:**

##### **Председатель экспертной комиссии:**

Лавриновский Максим Семенович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.)

##### **Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Кондакова Елена Викторовна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от № 1987 от 30.11.2021)

##### **Эксперт - член экспертной комиссии:**

Хангу Людмила Александровна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.)

#### **Повестка дня:**

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.
6. 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 25.01.2024 г. по 06.02.2024 г.:

25.01.2024 г. - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;



25.01.2024 г. – 31.01.2024 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.

01.02.2024 г. – 05.02.2024 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

06.02.2024 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 Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) №01-21-69/24-0-1 от 18.01.2024 г.
2. Копия плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Перцова А.Н.» от 31.08.2005 г.
3. Копия Распоряжения КГИОП №10-697 от 21.10.2011 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова»
4. Копия паспорта объекта культурного наследия №781610418740005 от 17.01.2024 г.
5. Копия уведомления КГИОП №01-46-79/24-0-1 от 22.01.2024 г.
6. Копия письма КГИОП № 01-46-77/24-0-1 от 19.01.2024 г.
7. Копия договора купли-продажи от 08.09.2023 г.

8. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – выписка ЕГРН) от 15.09.2023 г.

9. Копия технического паспорта на квартиру № 890/23 по состоянию на 07.11.2023 г.

10. Копия поэтажных планов.

11. Проектная документация «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г., в составе:

– **Раздел 1:** Предварительные работы

– **Том 1:** Исходно-разрешительная документация (шифр: 58Ж/0923/-/-ИРД);

– **Раздел 2:** Комплексные научные исследования

– **Том 2.** Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 58Ж/0923/-/-КНИ);

– **Том 3.** Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи) (шифр: 58Ж/0923/-/-ОЧ);

– **Том 4.** Техническое заключение по результатам обследования квартиры (шифр: 58Ж/0923/-/-ТЗ);

– **Раздел 3:** Проект ремонта и приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б)

– **Том 5.** Архитектурные решения (шифр: 58Ж/0923/-/-АР);

– **Том 6.** Водоснабжение и канализация (шифр: 58Ж/0923/-/-ВК);

– **Том 7.** Электроснабжение (шифр: 58Ж/0923/-/-ЭО).

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной  
комиссии

М.С.Лавриновский 25.01.2024г.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

Е.В. Кондакова 25.01.2024г.

Эксперт – член  
экспертной комиссии

Л.А. Хангу 25.01.2024г.



**Протокол № 2**  
**заседания экспертной комиссии**

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г.

Санкт-Петербург

«06» февраля 2024 г.

**Присутствовали аттестованные эксперты:**

**Председатель экспертной комиссии:**

Лавриновский Максим Семенович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.)

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Кондакова Елена Викторовна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от № 1987 от 30.11.2021)

**Эксперт - член экспертной комиссии:**

Хангу Людмила Александровна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.).

**Повестка дня:**

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 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 «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 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.

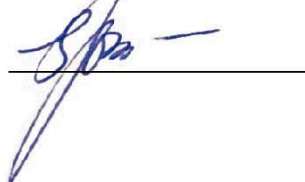
Принято единогласно.

Председатель экспертной  
комиссии



М.С.Лавриновский 06.02.2024г.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии



Е.В. Кондакова 06.02.2024г.

Эксперт – член  
экспертной комиссии



Л.А. Хангу 06.02.2024г.

**Приложение №11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г.**

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

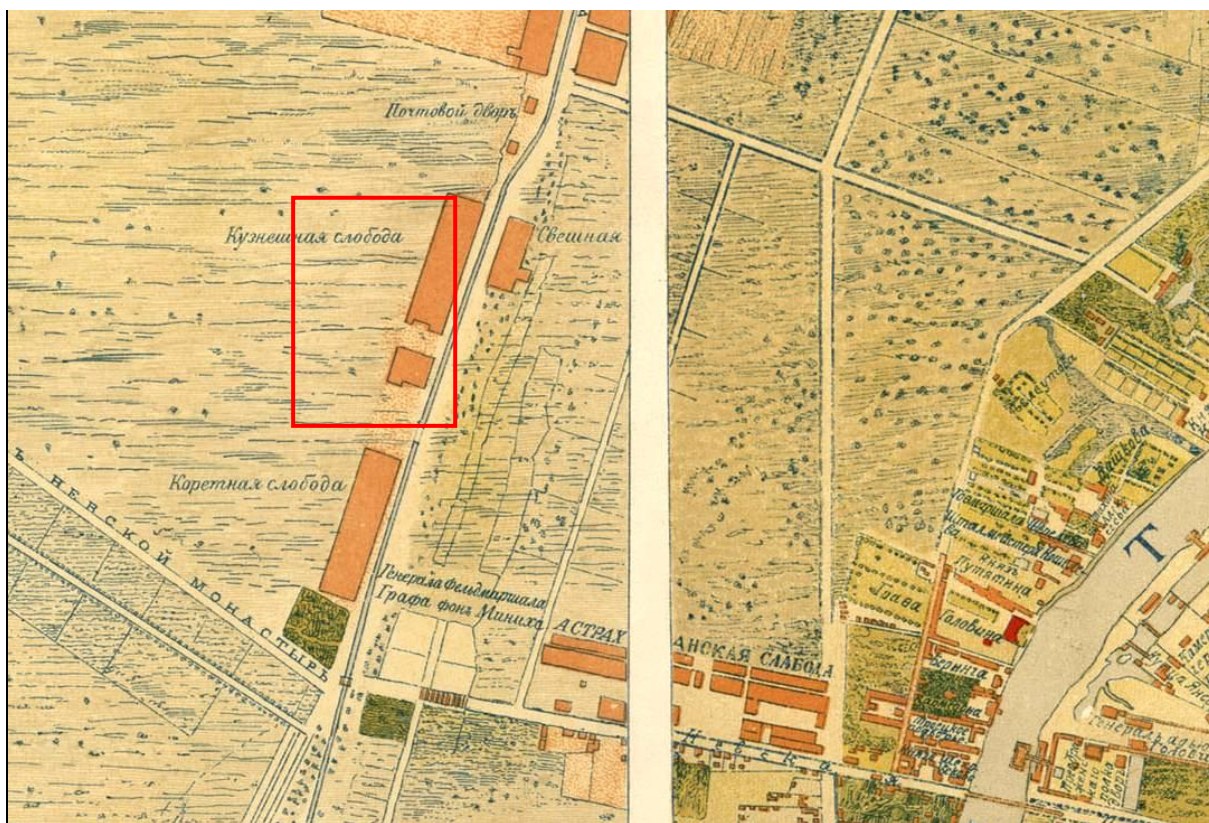


## Историческая иконография

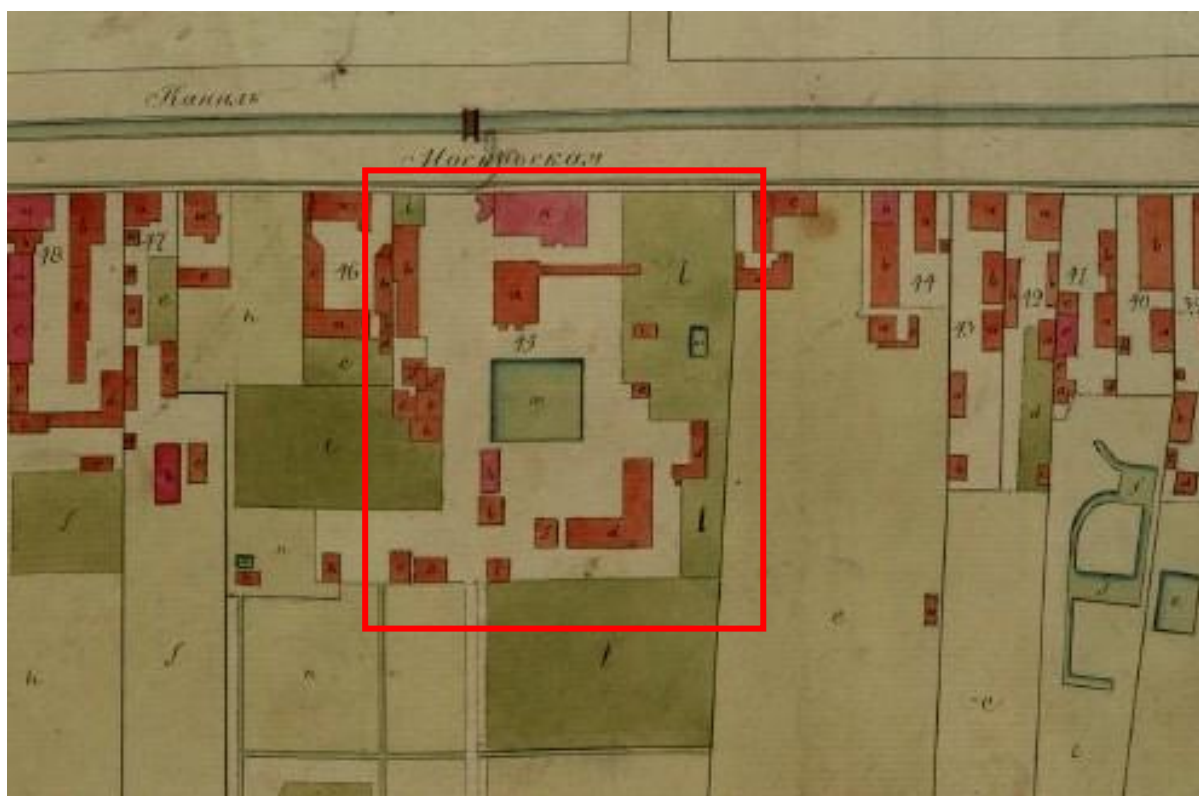
### Список иллюстраций

1. **Илл. 1.** «Санктпетербургской план 1738 году» («План Зихейма»). Публикация в журнале «Зодчий» в 1878-1883 гг. к статье П.Н. Петрова «Петербург в застройке и сооружениях». Фрагмент.
2. **Илл. 2.** «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 93.
3. **Илл. 3.** «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравниении городских повинностей. Фрагмент. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510. Л. 34.
4. **Илл. 4.** «Подробный План столичного города С.- Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберта». 1828 г. Л. 23. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. *РНБ. ОК.*
5. **Илл. 5.** План двора коллежского советника Галченкова. Каретной части, 1-го квартала под № 122. 1833 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 1-4.
6. **Илл. 6.** Фасады по дому коллежского советника Галченкова, по Каретной части, 1-го квартала под № 122. 1833 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 9-12.
7. **Илл. 7.** План двора гвардии поручика И.Р. Галченкова. Александро-Невской части, 2-го участка, по набережной Лиговского канала под № 32. 1875 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 96об.-99.
8. **Илл. 8.** План дворового места подполковника И.Р. Галченкова. Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице под № 44. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 114об.-116.
9. **Илл. 9.** Генеральный план двора И.Р. Галченкова. По Лиговской улице под № 44. Александро-Невской части, 2-го участка. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 118об.
10. **Илл. 10.** План двора, принадлежащего инженеру А.Н. Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице под № 44. 1908 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 121об., 122.
11. **Илл. 11.** План двора гражданского инженера Александра Николаевича Перцова. Александро-Невская часть, 2-го участка, по Лиговской улице под № 44. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 2, 3.
12. **Илл. 12.** Лицевой фасад дома А.Н. Перцова. Лиговская ул., 44. Арх. С.П. Галензовский. Ежегодник Общества архитекторов-художников. 1911 г. СПб., 1911. С. 24.
13. **Илл. 13.** Фасады доходного дома. Лиговская ул., 44. Арх. С.П. Галензовский. Ежегодник Общества архитекторов-художников. 1911 г. СПб., 1911. С. 25.
14. **Илл. 14.** План двора, принадлежащего инженеру А.Н. Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. 1910 г. Арх. И.А. Претро. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 131об., 132.
15. **Илл. 15.** План двора, принадлежащего А.Н. Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 66, 67.

16. **Илл. 16.** Фасад флигеля под *Лит. А.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 84-89.
  17. **Илл. 17.** Фасад флигеля под *Лит. А.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 84-89.
  18. **Илл. 18.** План подвалов флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 156, 157.
  19. **Илл. 19.** План 1-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 158, 159.
  20. **Илл. 20.** План II-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 160, 161.
  21. **Илл. 21.** План III-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 162, 163.
  22. **Илл. 22.** План IV-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 164, 165.
  23. **Илл. 23.** План V-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 166, 167.
  24. **Илл. 24.** План VI-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 168, 169.
  25. **Илл. 25.** План мансарды флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 170, 171.
  26. **Илл. 26.** Фасад флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 172-179.
  27. **Илл. 27.** Фасад флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 172-179.
  28. **Илл. 28.** Разрез флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 180-185.
  29. **Илл. 29.** Разрез флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 182-187.
  30. **Илл. 30.** План двора, принадлежащего Александру Николаевичу Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 188об., 189.
  31. **Илл. 31.** Фасады флигеля под *Лит. Д.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 206-211.
  32. **Илл. 32.** Фасады флигеля под *Лит. Д.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 212-217.
  33. **Илл. 33.** Доходный дом Перцова. 1910-е гг. ЦГАКФФД СПб. Е-13814.
  34. **Илл. 34.** Доходный дом Перцова. 1910-е гг. ЦГАКФФД СПб.
  35. **Илл. 35.** Дом Перцова. 1930-е гг. ЦГАКФФД СПб. Вр-49783.
-

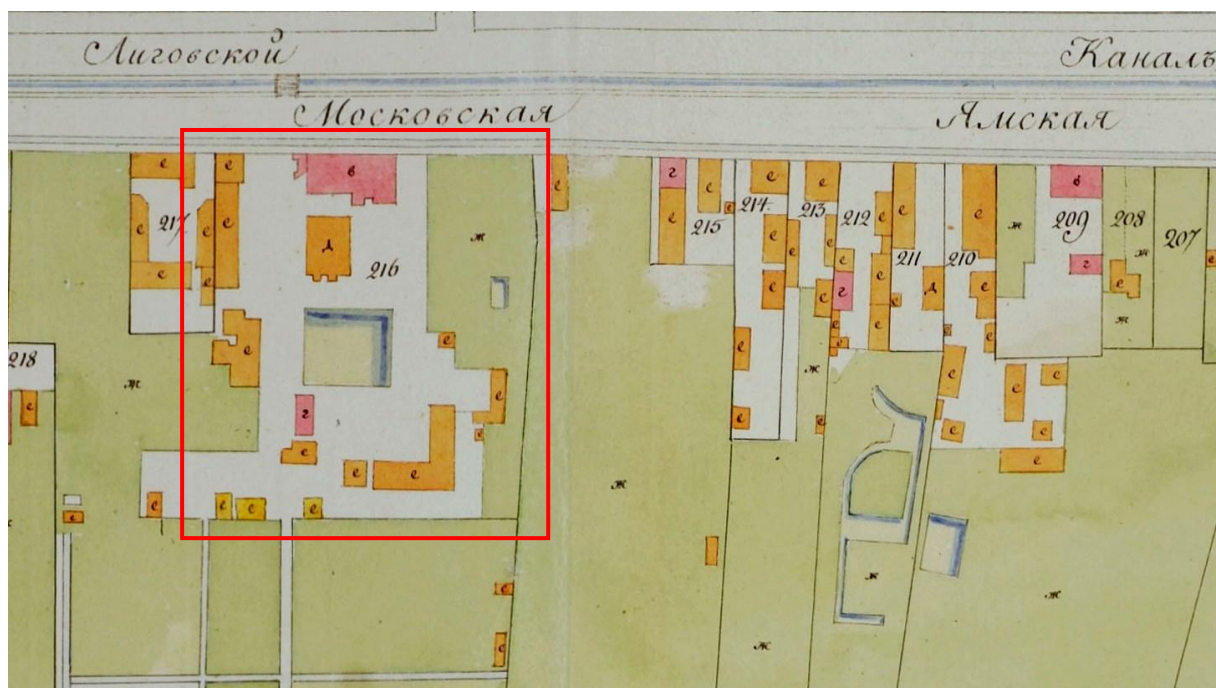


**Илл. 1.** «Санктпетербургской план 1738 году» («План Зихейма»). Публикация в журнале «Зодчий» в 1878-1883 гг. к статье П.Н. Петрова «Петербург в застройке и сооружениях». Фрагмент.

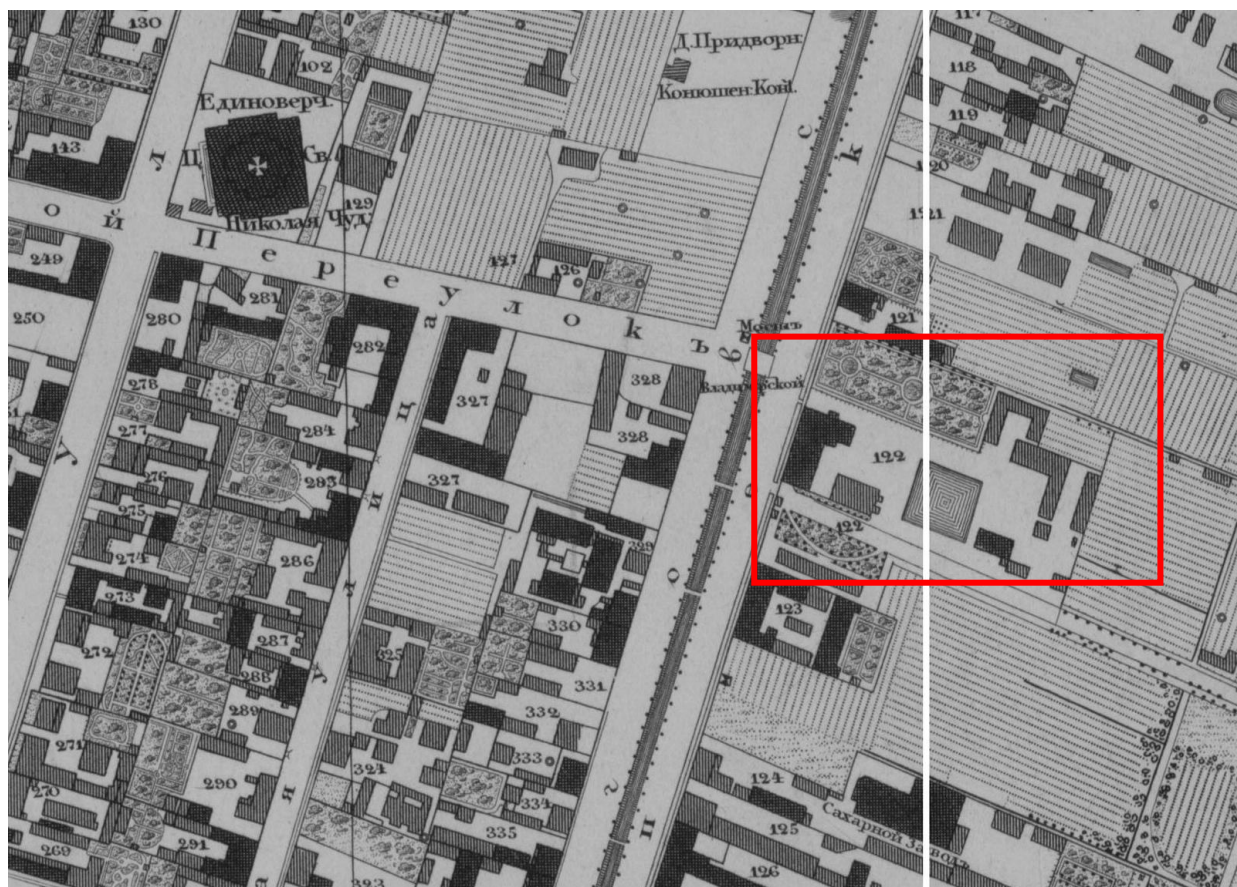


**Илл. 2.** «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 93.

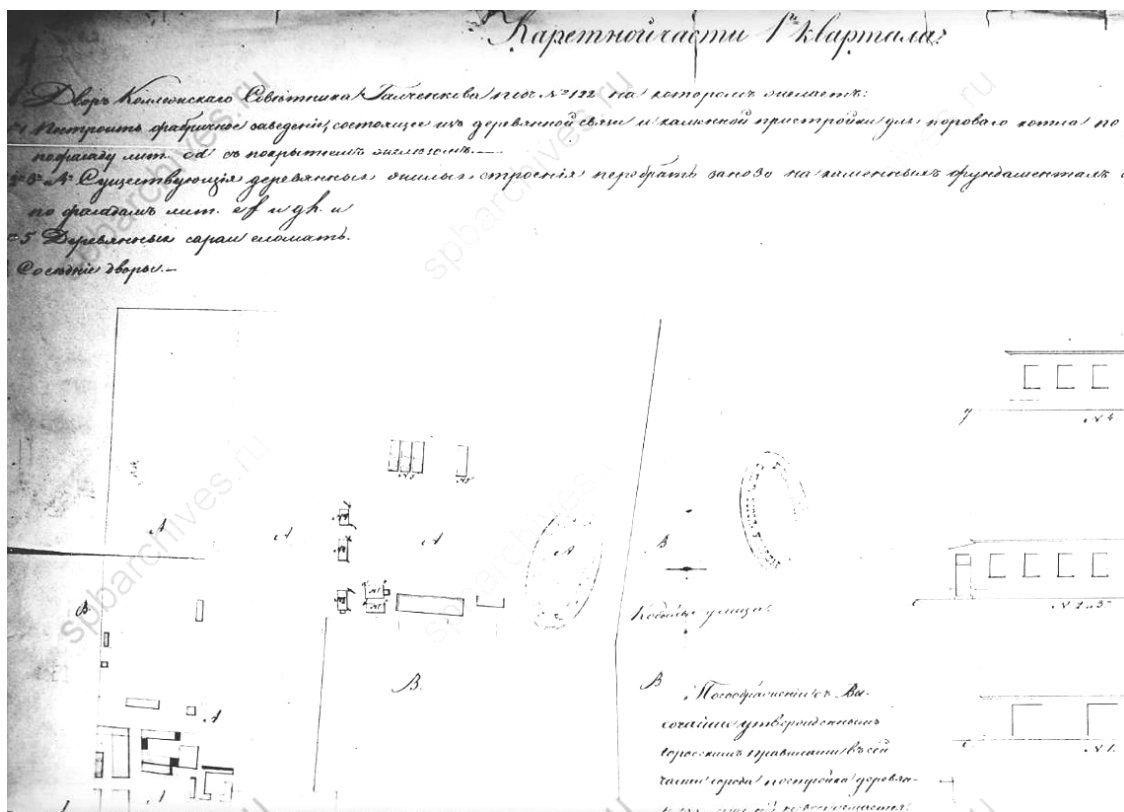




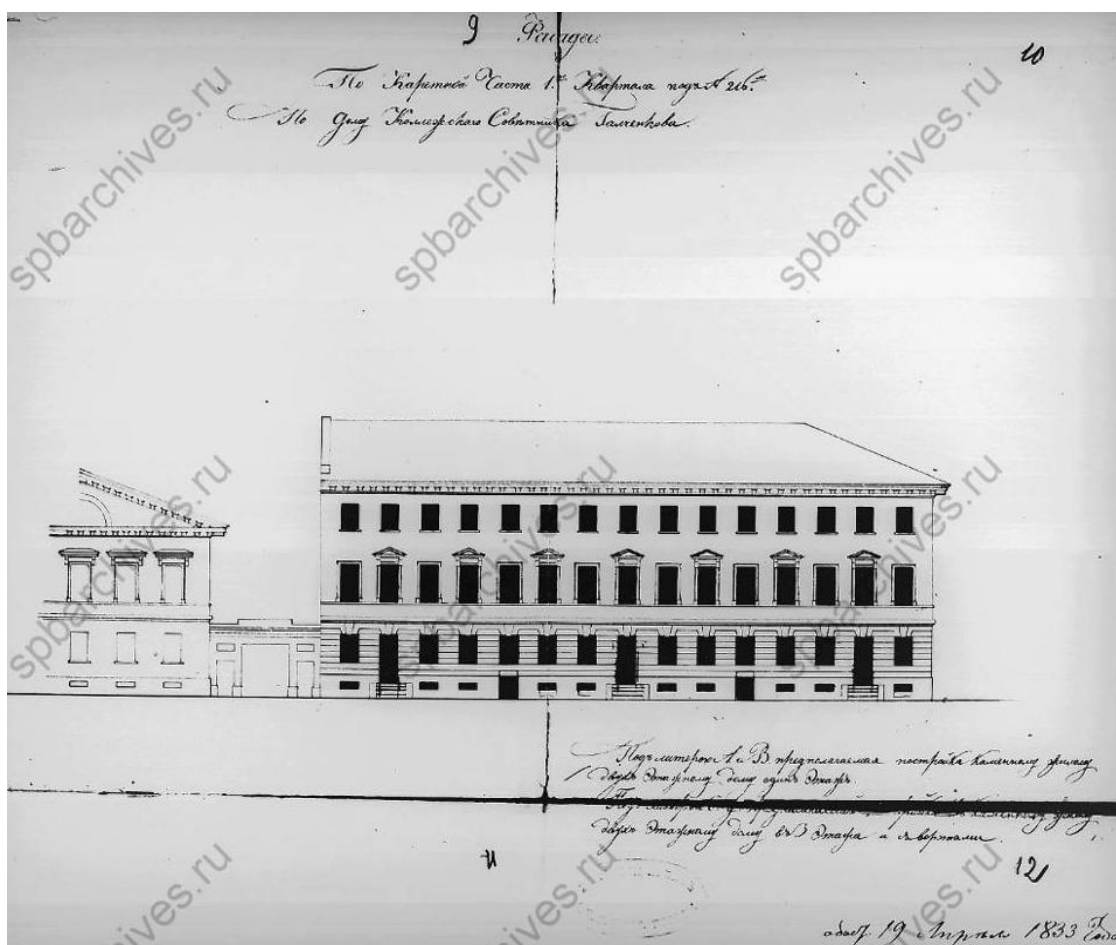
**Илл. 3.** «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравниении городских повинностей. Фрагмент. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510. Л. 34.



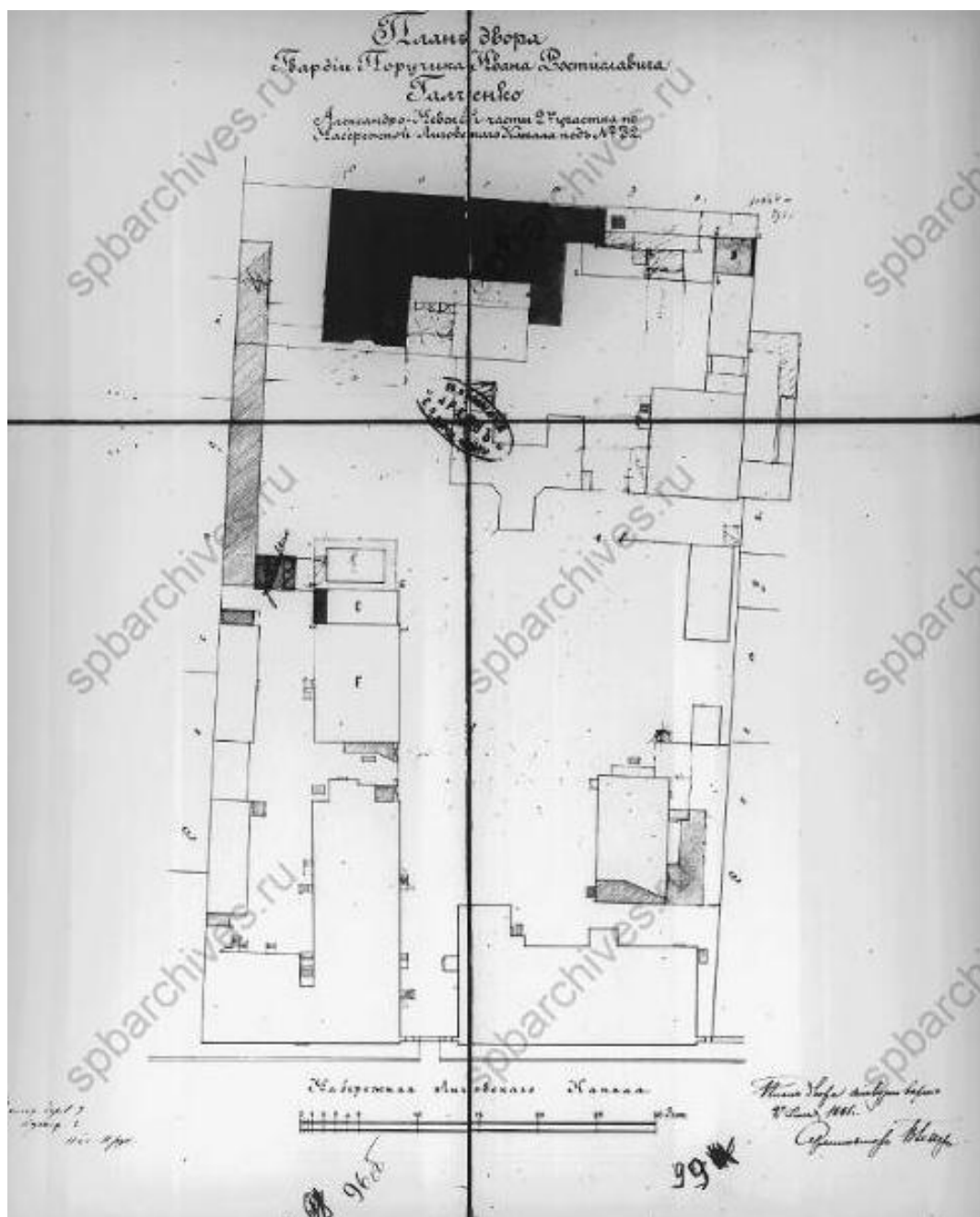
**Илл. 4.** «Подробный План столичного города С.- Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберта». 1828 г. Л. 23. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК.



Илл. 5. План двора коллежского советника Галченкова. Каретной части, 1-го квартала под № 122. 1833 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 1-4.

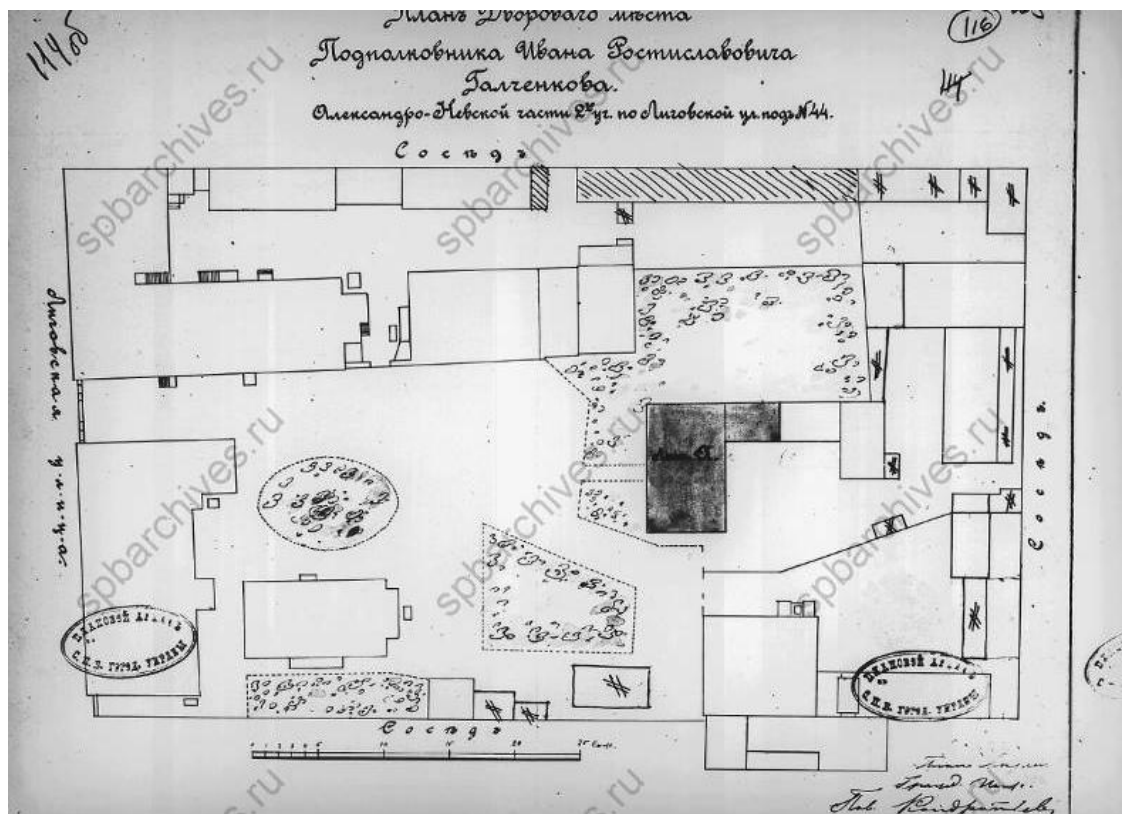


Илл. 6. Фасады по дому коллежского советника Голченкова, по Каретной части, 1-го квартала, под № 122. 1833 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 9-12

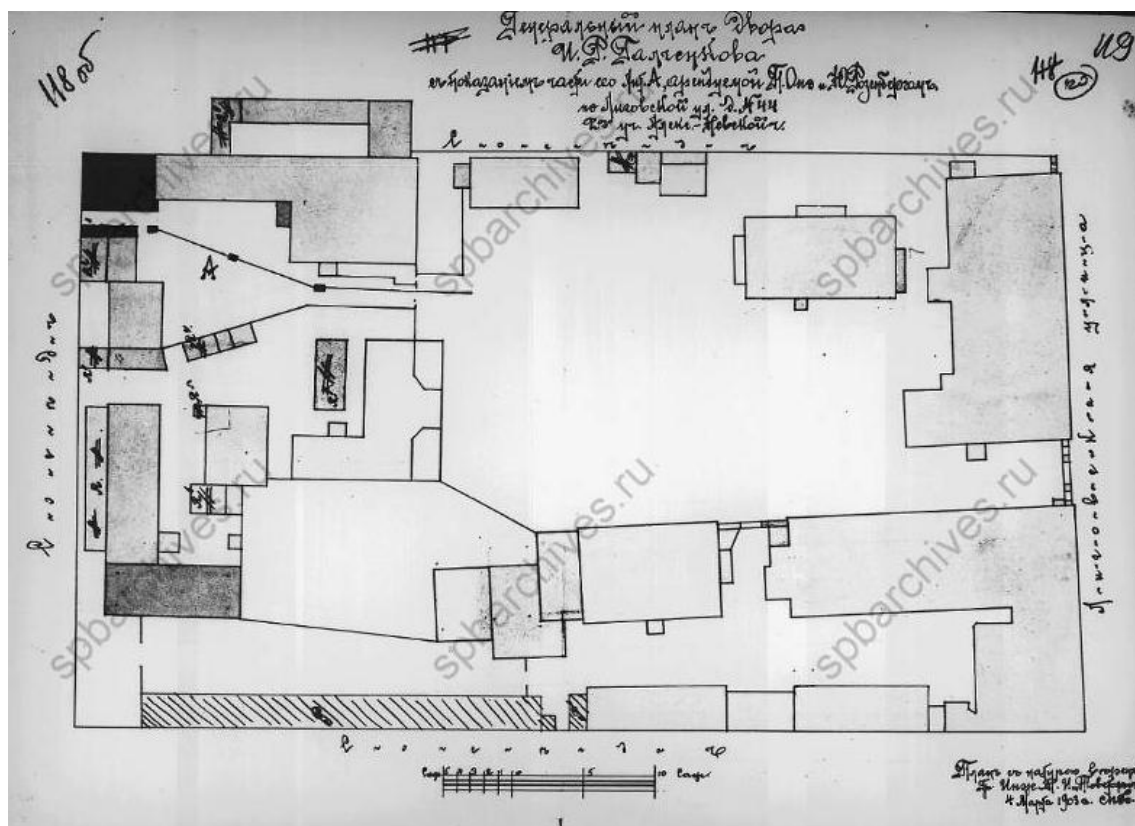


**Илл. 7.** План двора гвардии поручика И.Р. Галченкова. Александровской части, 2-го участка, по набережной Лиговского канала под № 32. 1875 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 96об.- 99.

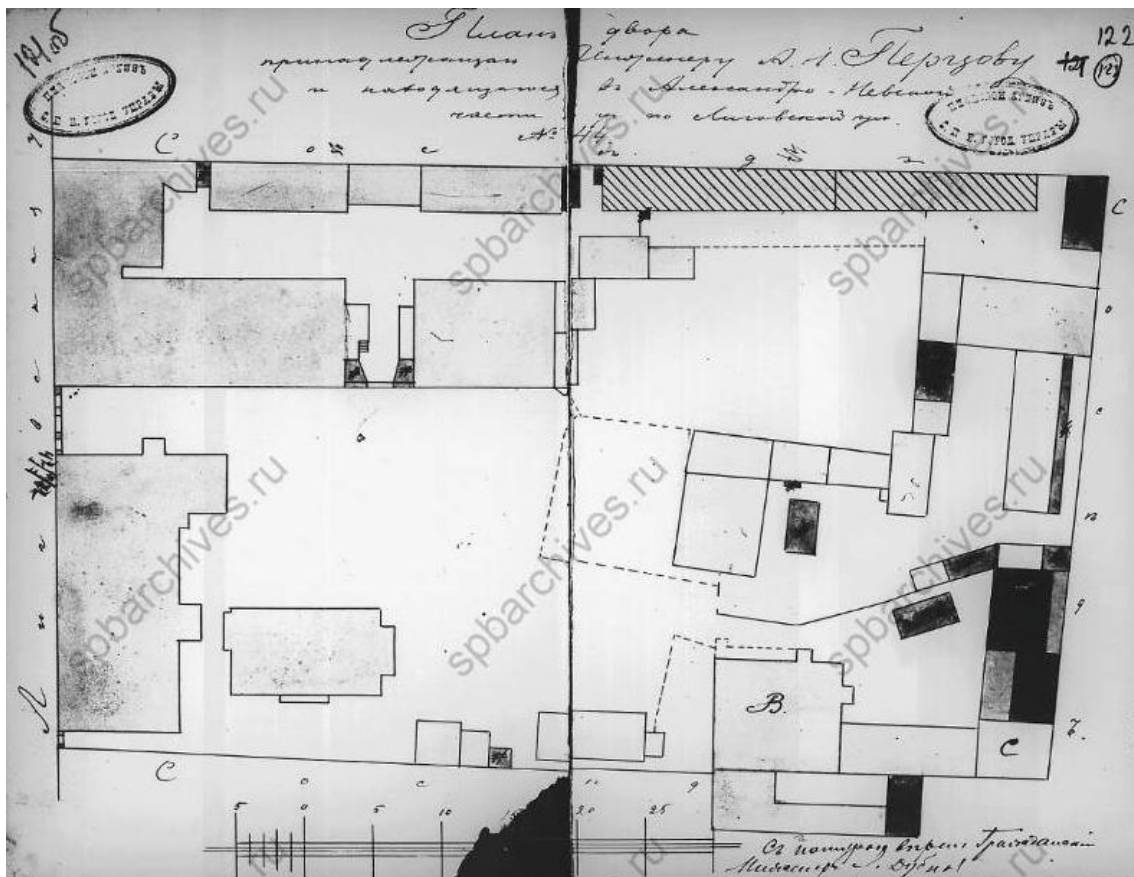




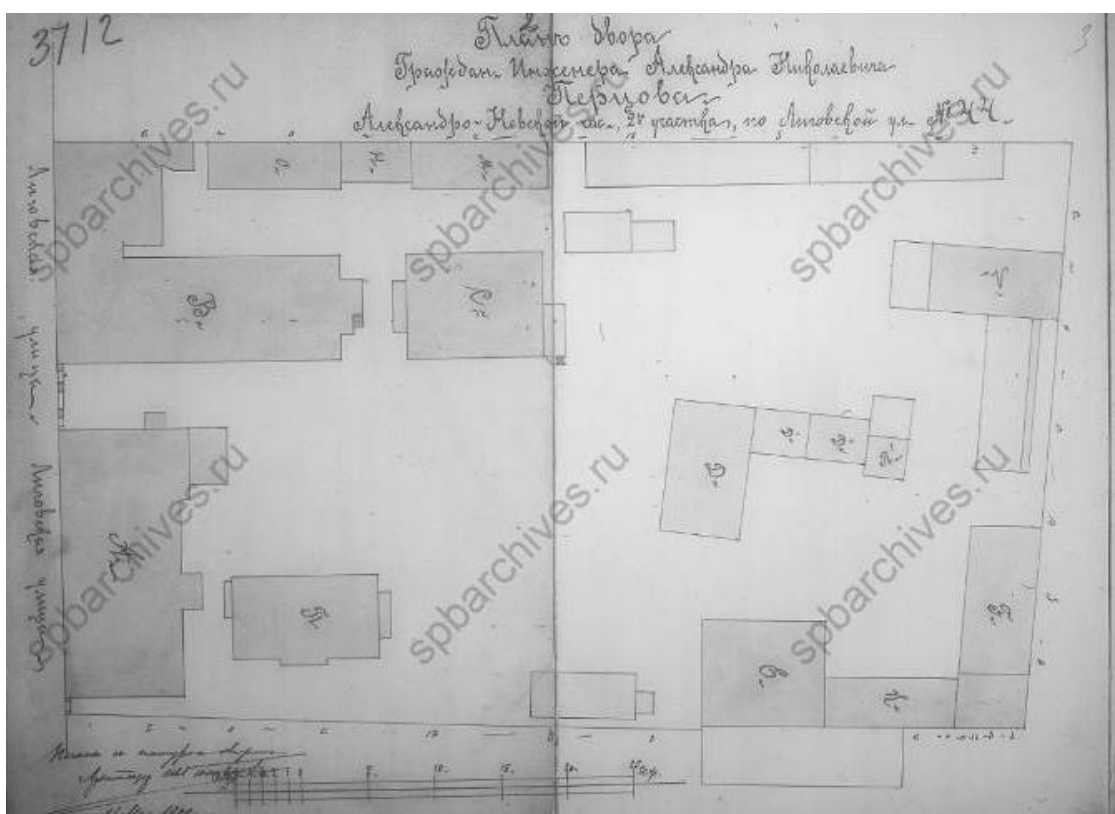
Илл. 8. План дворового места подполковника И.Р. Галченкова. Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице под № 44. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 114об.-116.



Илл. 9. Генеральный план двора И.Р. Галченкова. По Лиговской улице под № 44. Александро-Невской части, 2-го участка. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 118об.

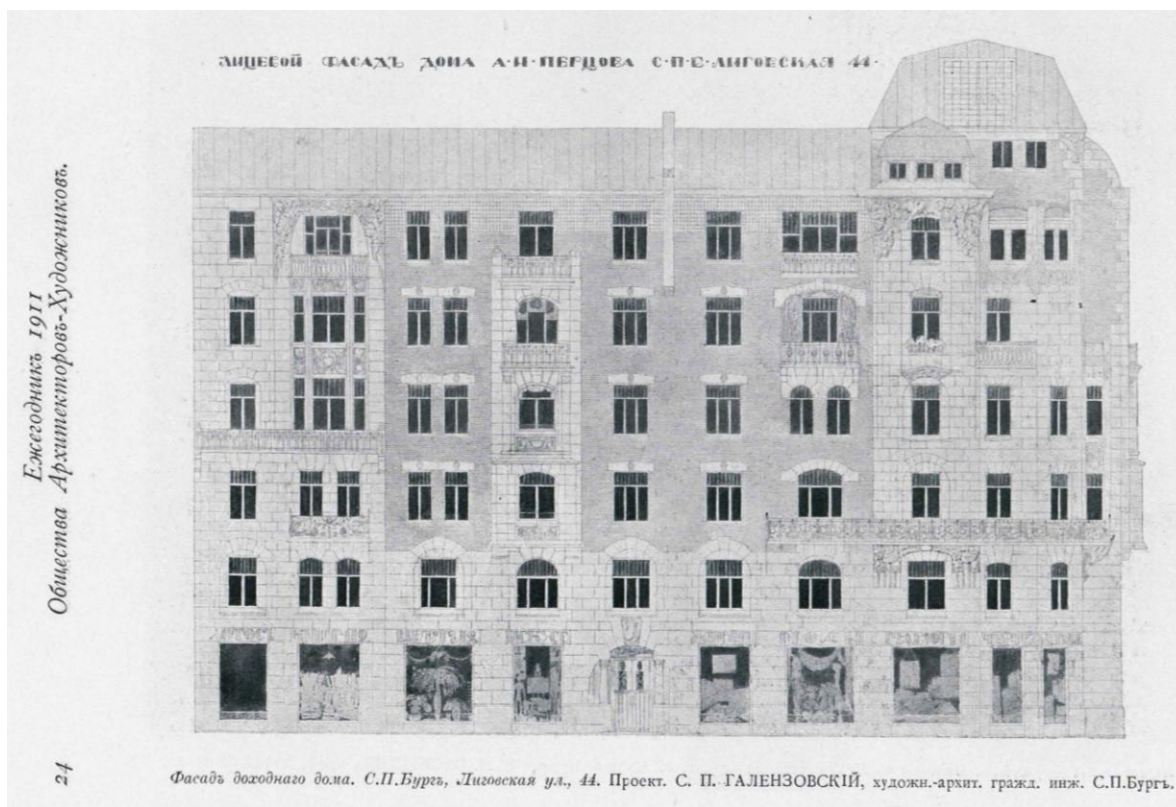


**Илл. 10.** План двора, принадлежащего инженеру А. Н. Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. 1908 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 121об., 122.

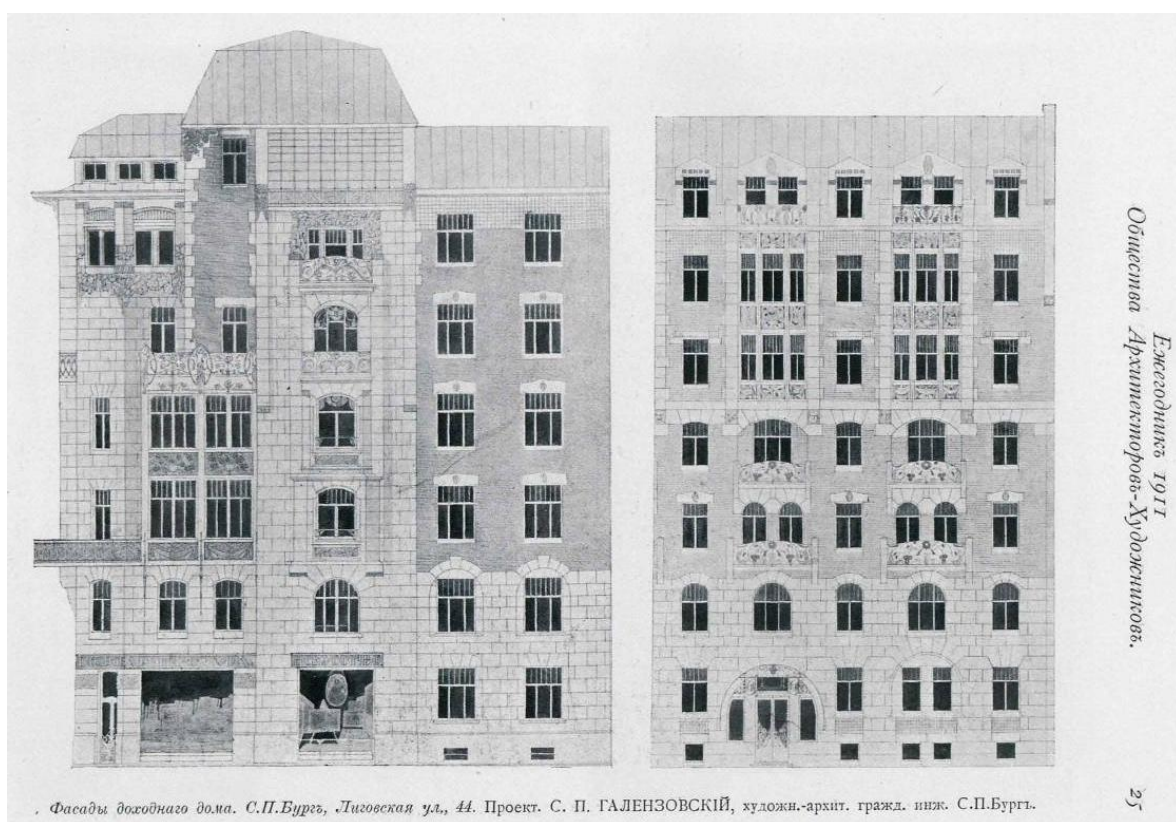


**Илл. 11.** План двора гражданского инженера Александра Николаевича Перцова. Александро-Невская часть, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. 1909 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 2, 3.





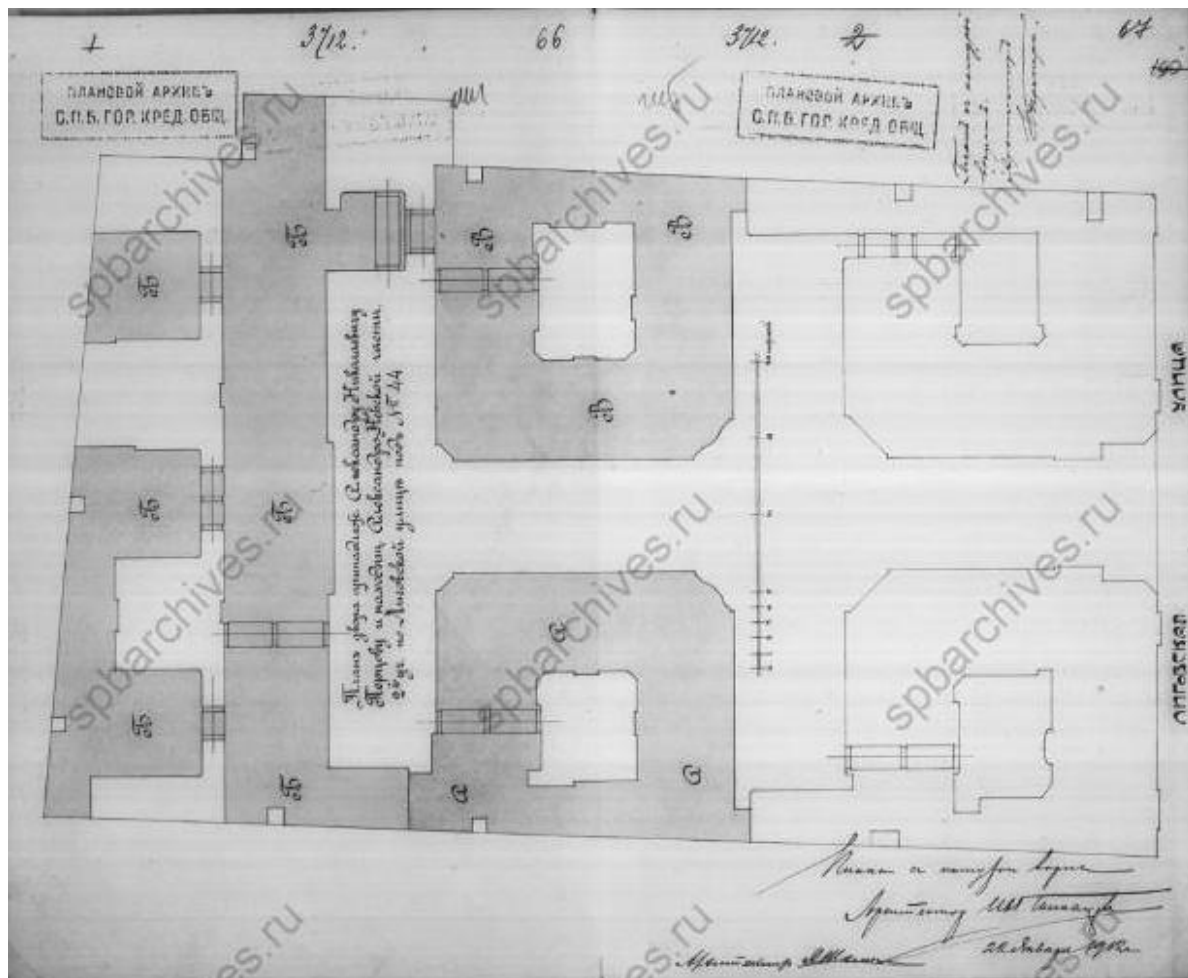
**Илл. 12.** Лицевой фасад дома А.Н. Перцова. Лиговская ул., 44. Арх. С.П. Галензовский. Ежегодник Общества архитекторов-художников. 1911 г. СПб., 1911. С. 24.



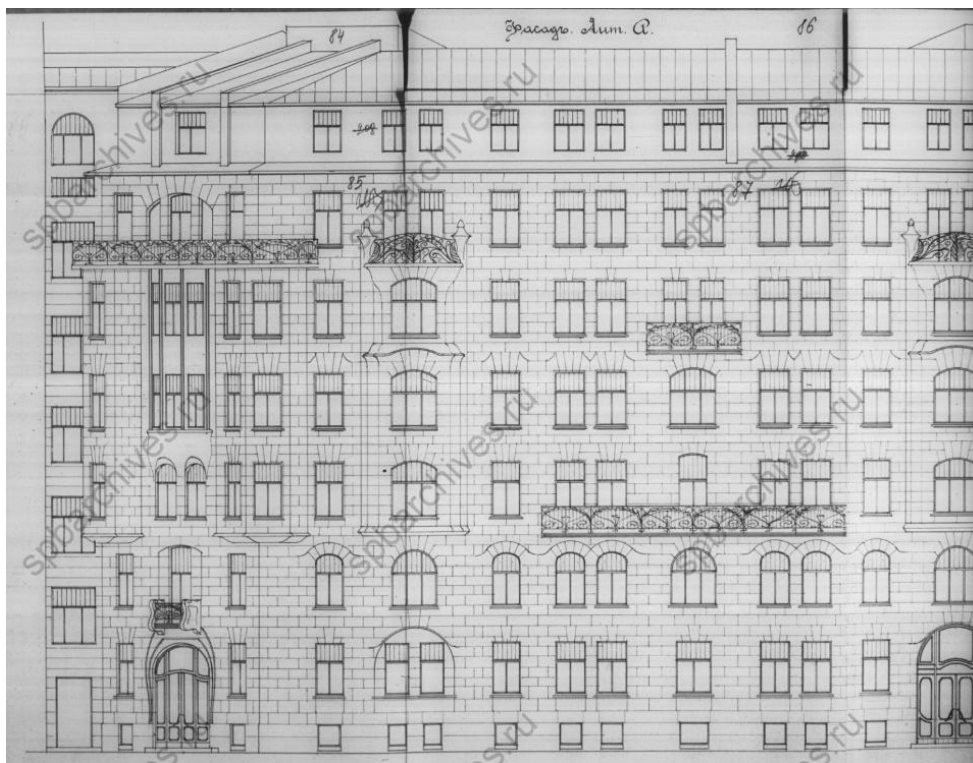
**Илл. 13.** Фасады доходного дома. Лиговская ул., 44. Арх. С.П. Галензовский. Ежегодник Общества архитекторов-художников. 1911 г. СПб., 1911. С. 25.



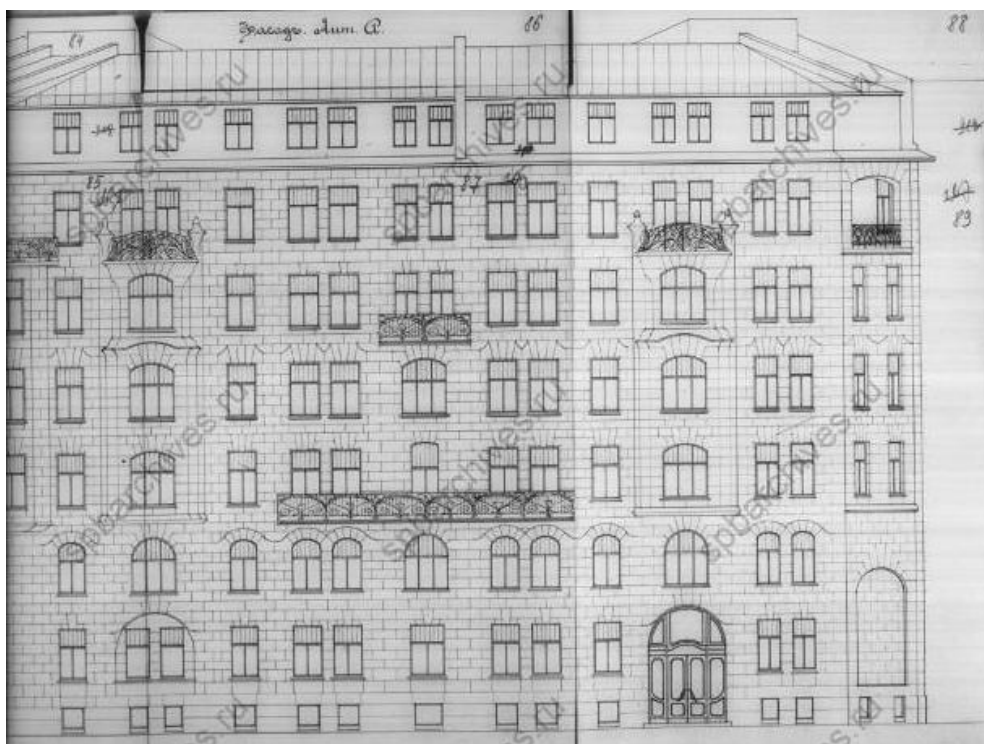




**Илл. 15.** План двора, принадлежащего Александру Николаевичу Перцову и находящегося в Александро-Невская части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 66, 67.

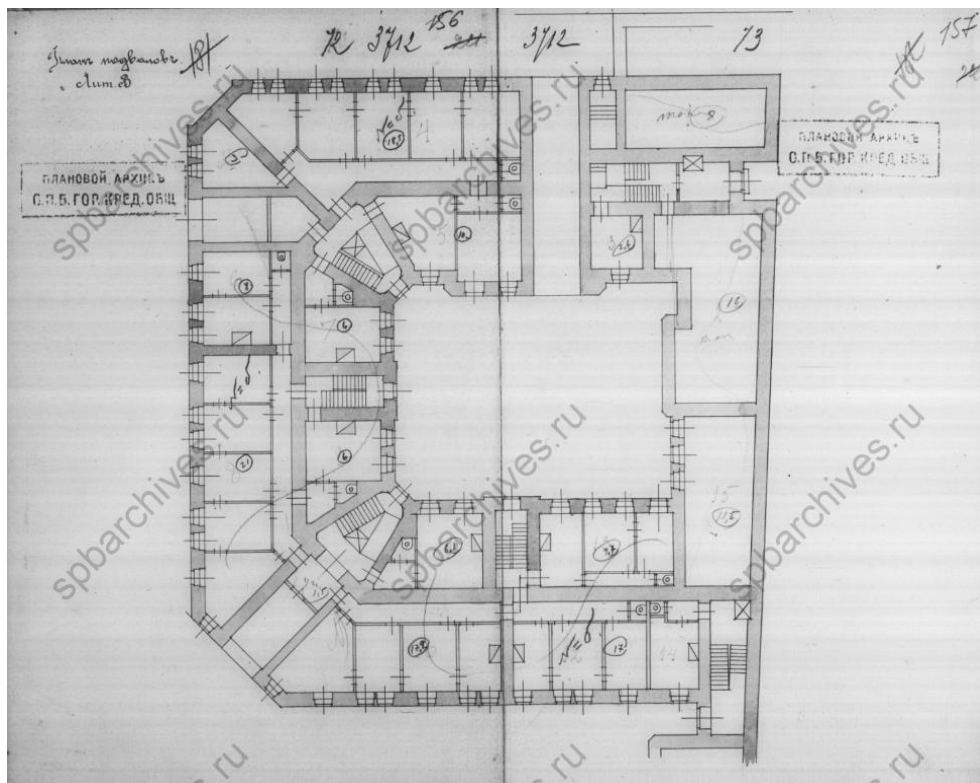


**Илл. 16.** Фасад флигеля под *Лит. А*.  
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором  
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 84-89.

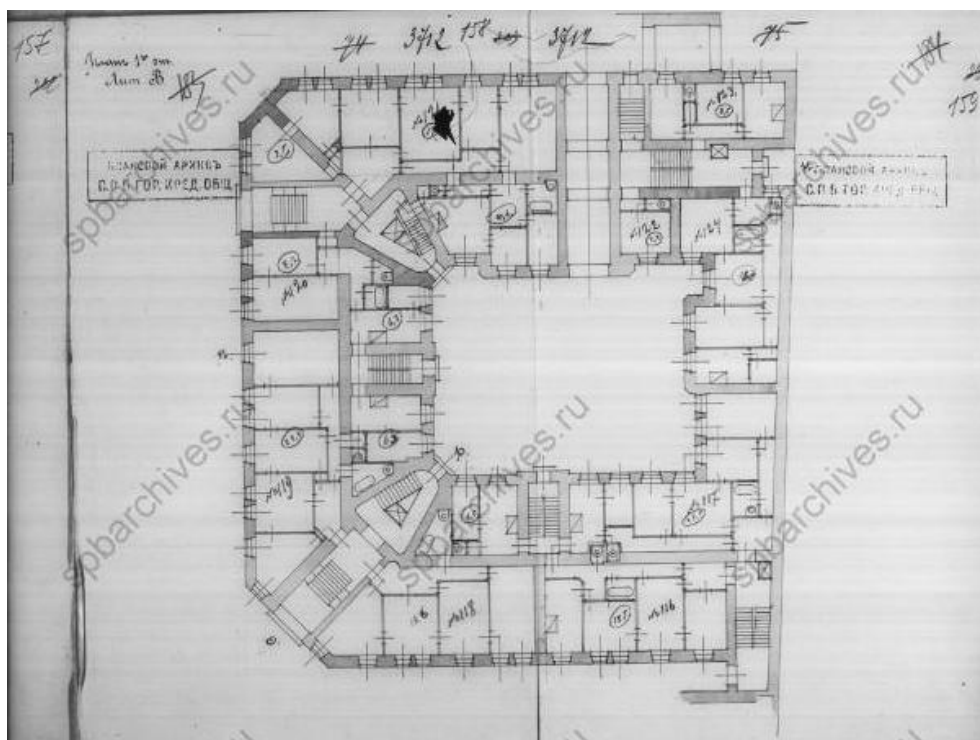


**Илл. 17.** Фасад флигеля под *Лит. А*.  
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором  
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 84-89.

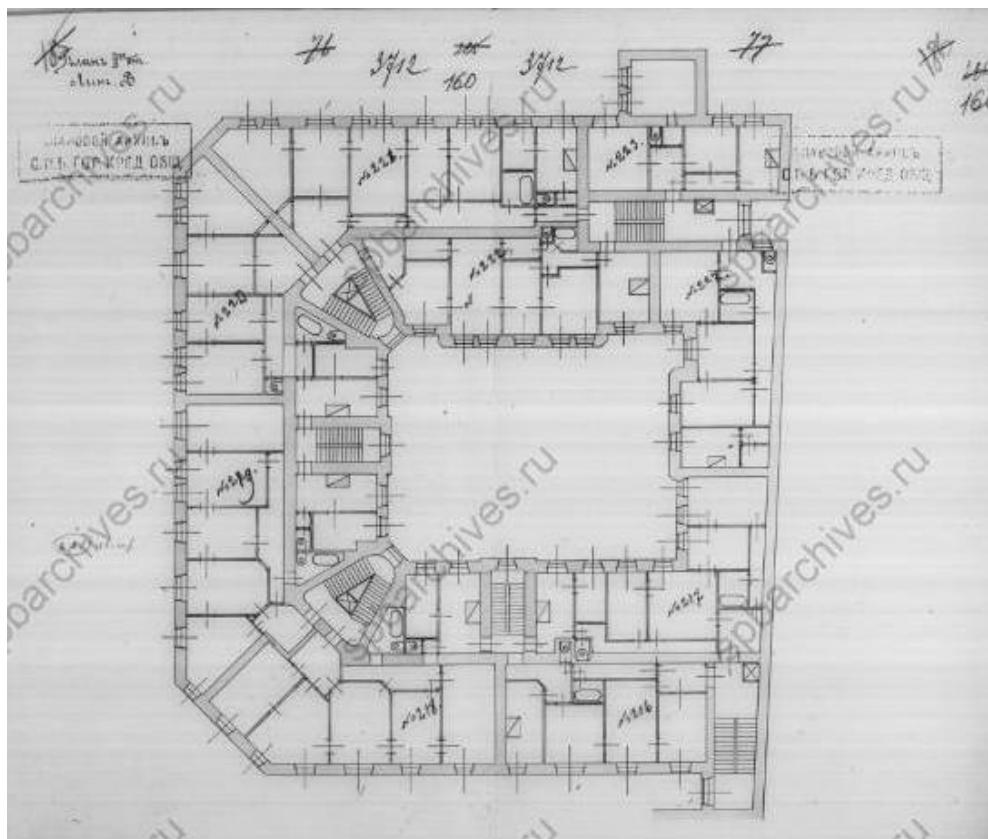




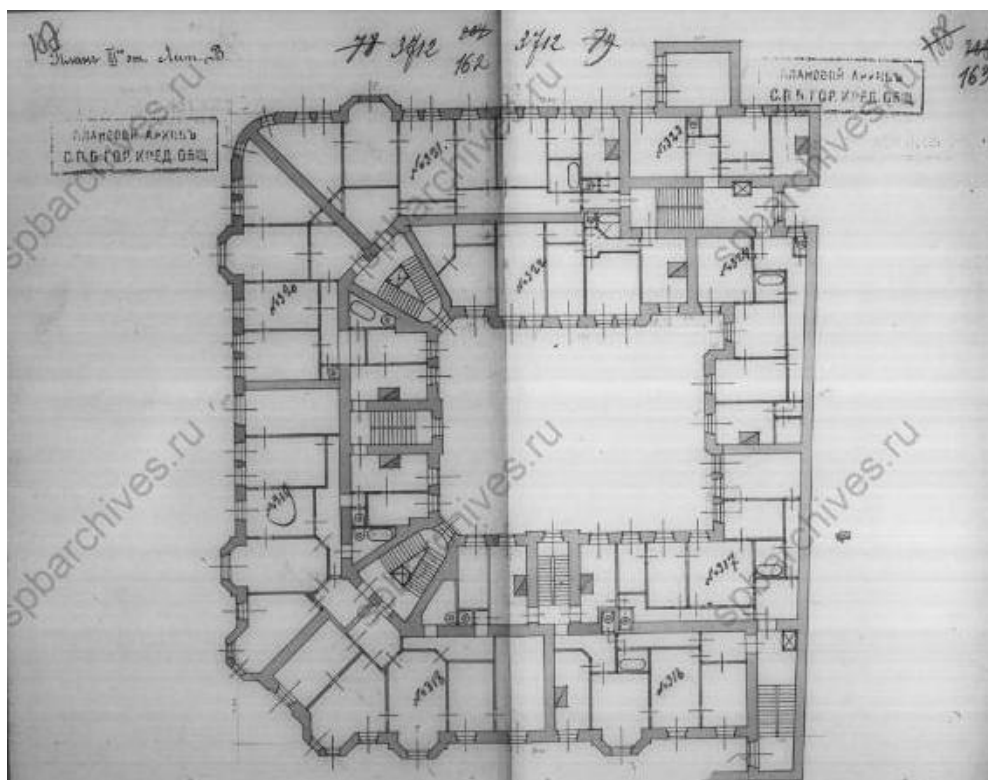
**Илл. 18.** План подвалов флигеля под *Лит. В.*  
 Комплект чертежей владения, заверенный архитектором  
 Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 156, 157.



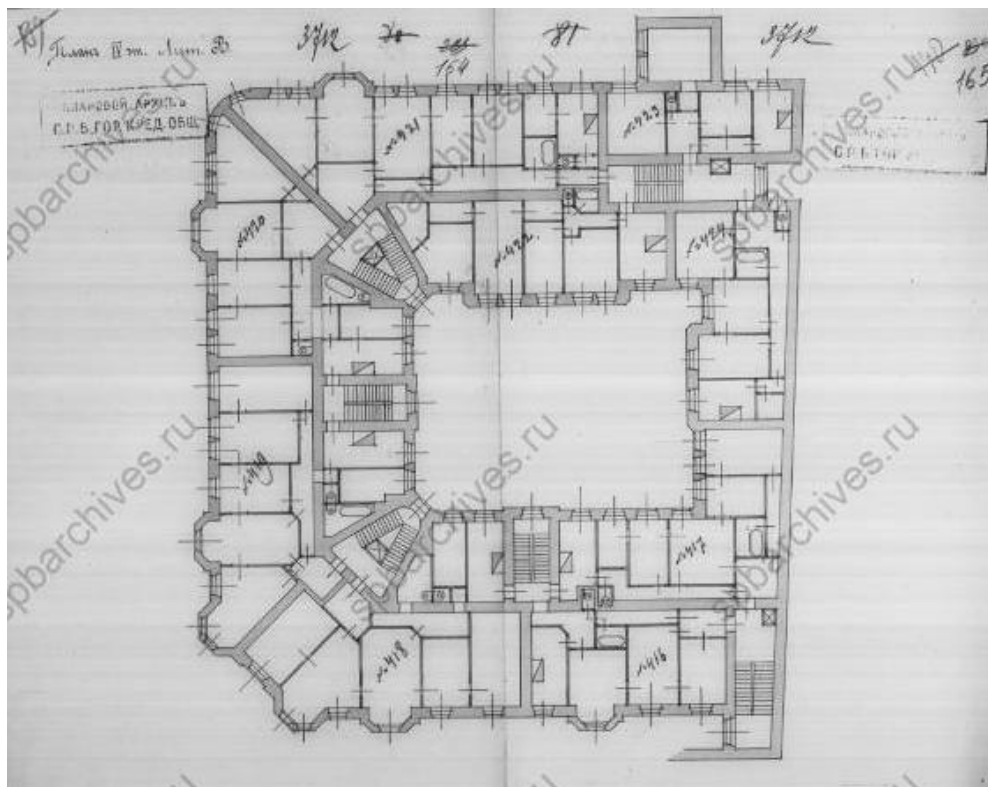
**Илл. 19.** План 1-го этажа флигеля под *Лит. В.*  
 Комплект чертежей владения, заверенный архитектором  
 Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 158, 159.



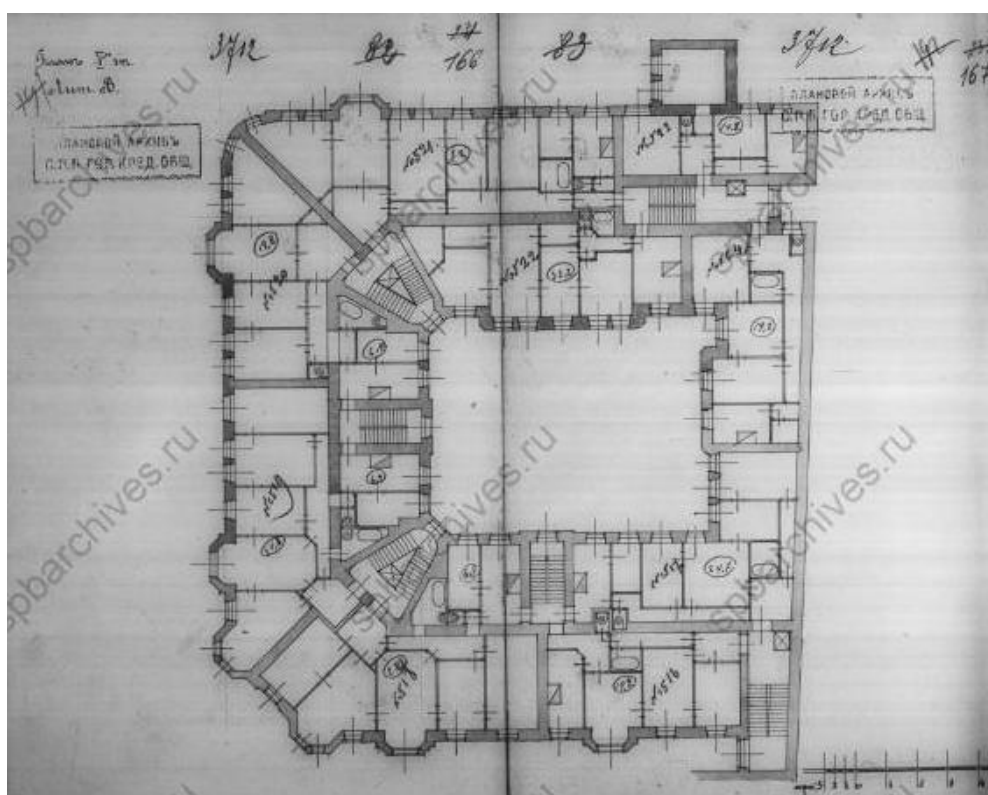
**Илл. 20.** План II-го этажа флигеля под *Лит. В.*  
 Комплект чертежей владения, заверенный архитектором  
 Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л.160, 161.



**Илл. 21.** План III-го этажа флигеля под *Лит. В.*  
 Комплект чертежей владения, заверенный архитектором  
 Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л.162, 163.

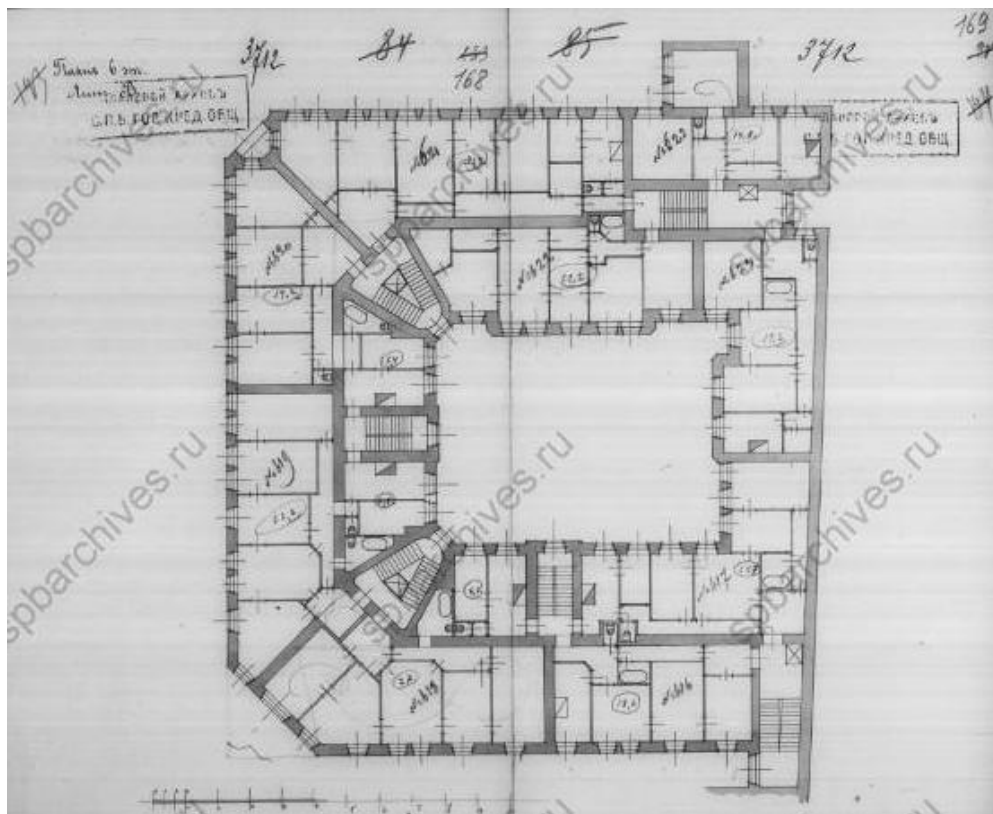


**Илл. 22.** План IV-го этажа флигеля под *Лит. В.*  
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором  
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л.164, 165.

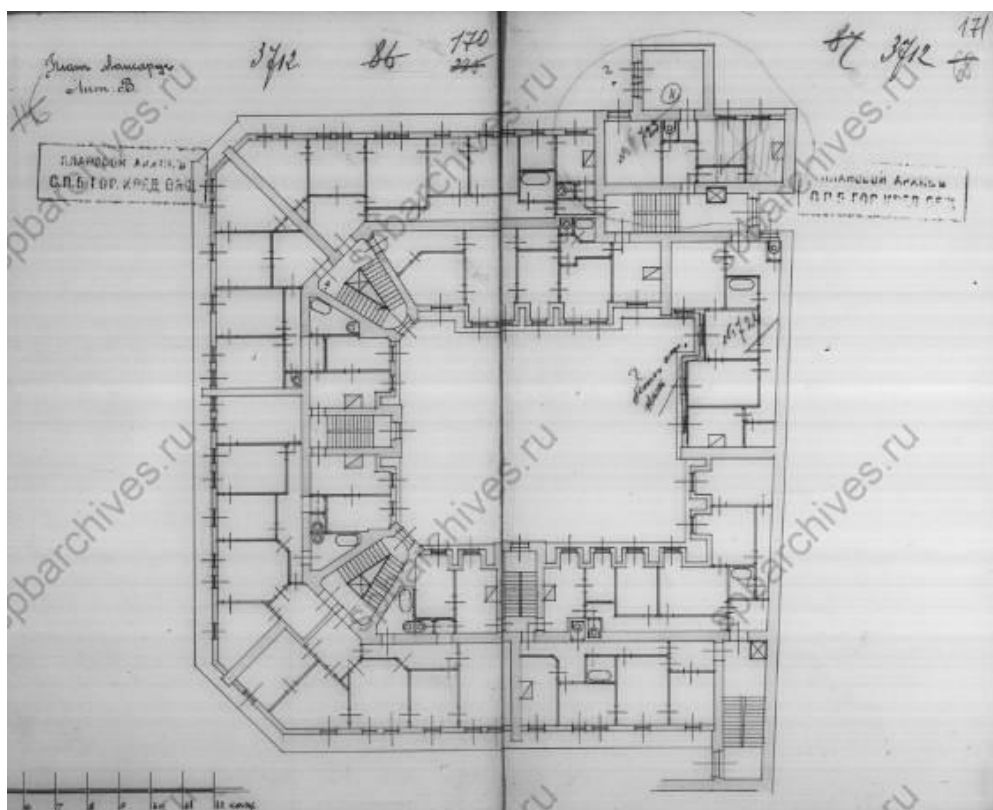


**Илл. 23.** План V-го этажа флигеля под *Лит. В.*  
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором  
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 166, 167.





**Илл. 24.** План VI-го этажа флигеля под *Лит. В.*  
 Комплект чертежей владения, заверенный архитектором  
 Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 168, 169.

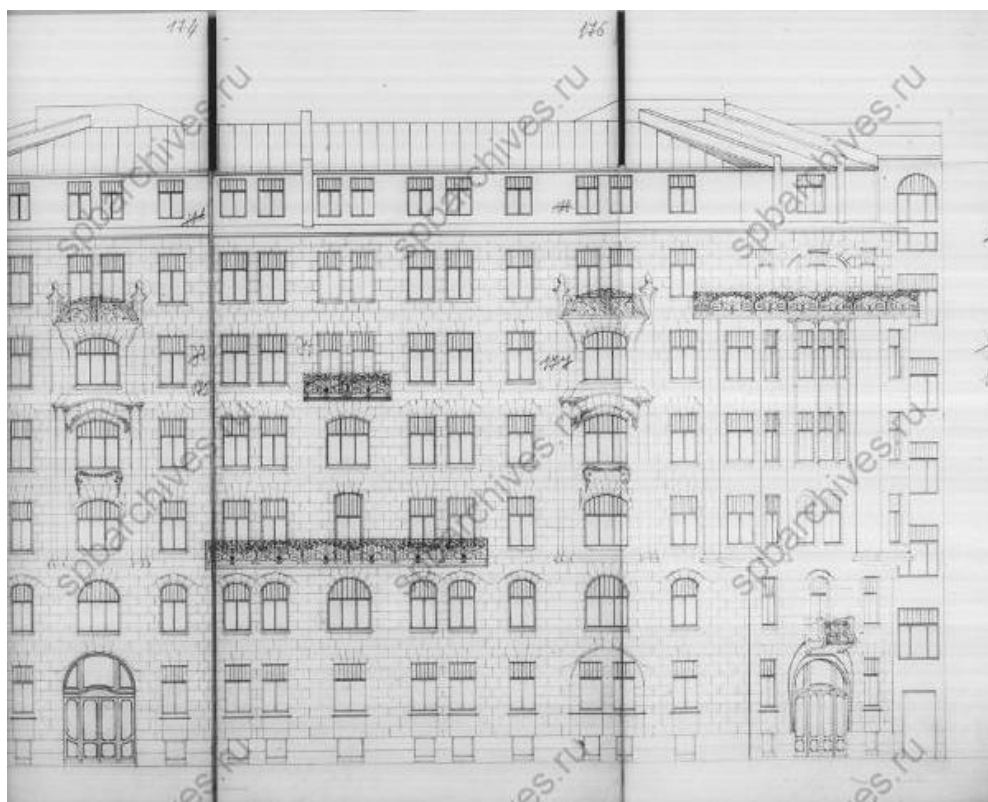


**Илл. 25.** План мансарды флигеля под *Лит. В.*  
 Комплект чертежей владения, заверенный архитектором  
 Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 170, 171.



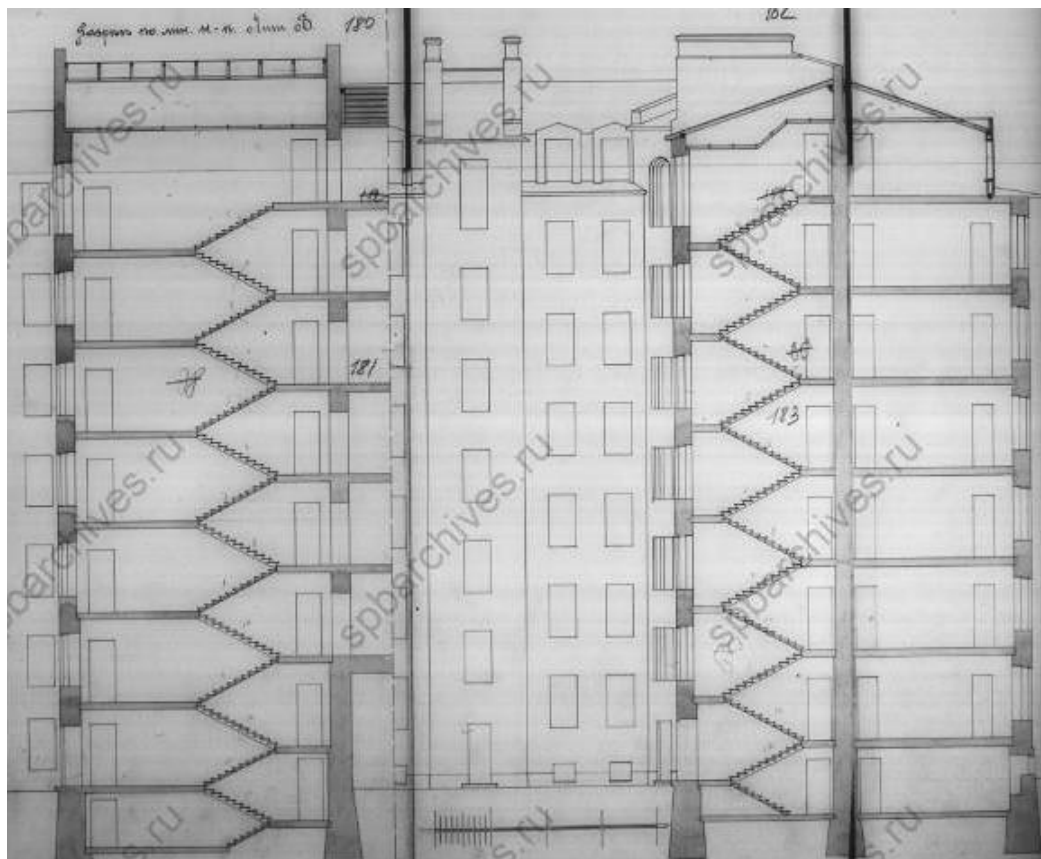
**Илл. 26.** Фасад флигеля под *Лит. В.*

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором  
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 172-179.

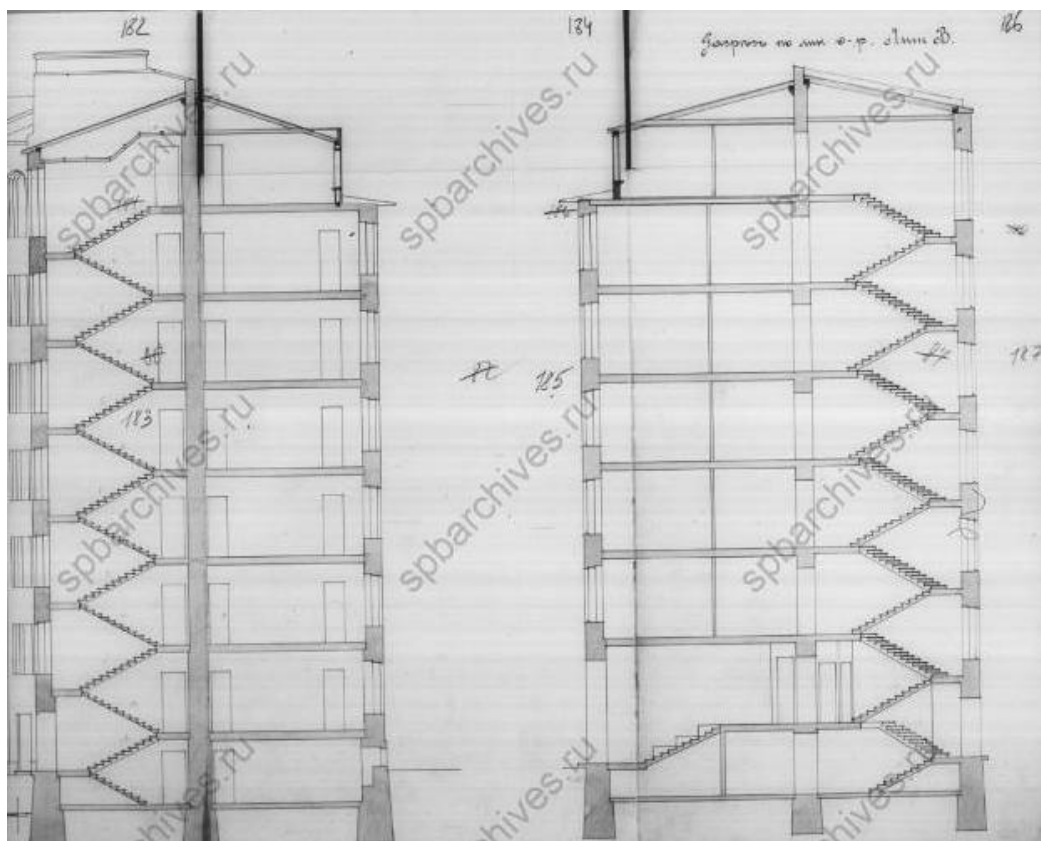


**Илл. 27.** Фасад флигеля под *Лит. В.*

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором  
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 172-179.

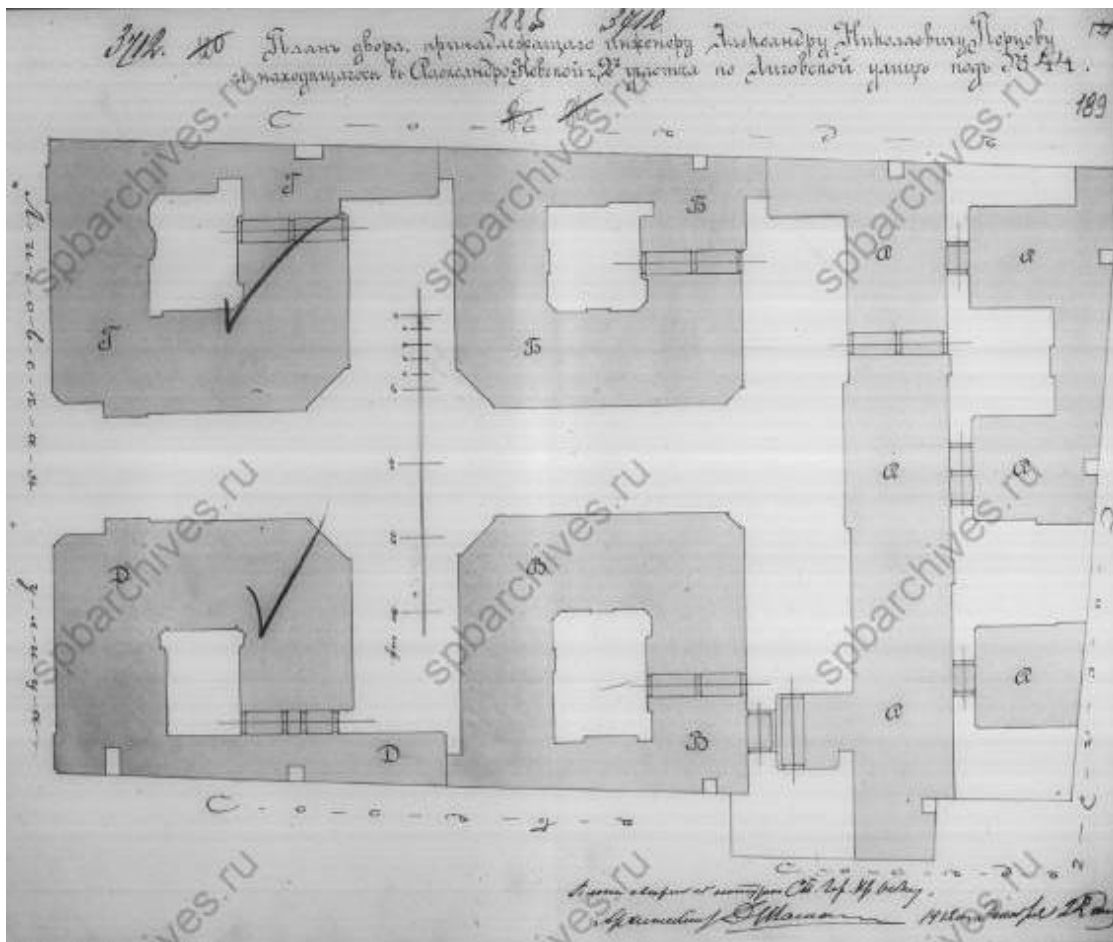


**Илл. 28.** Разрез флигеля под *Лит. В.*  
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором  
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 180-185.

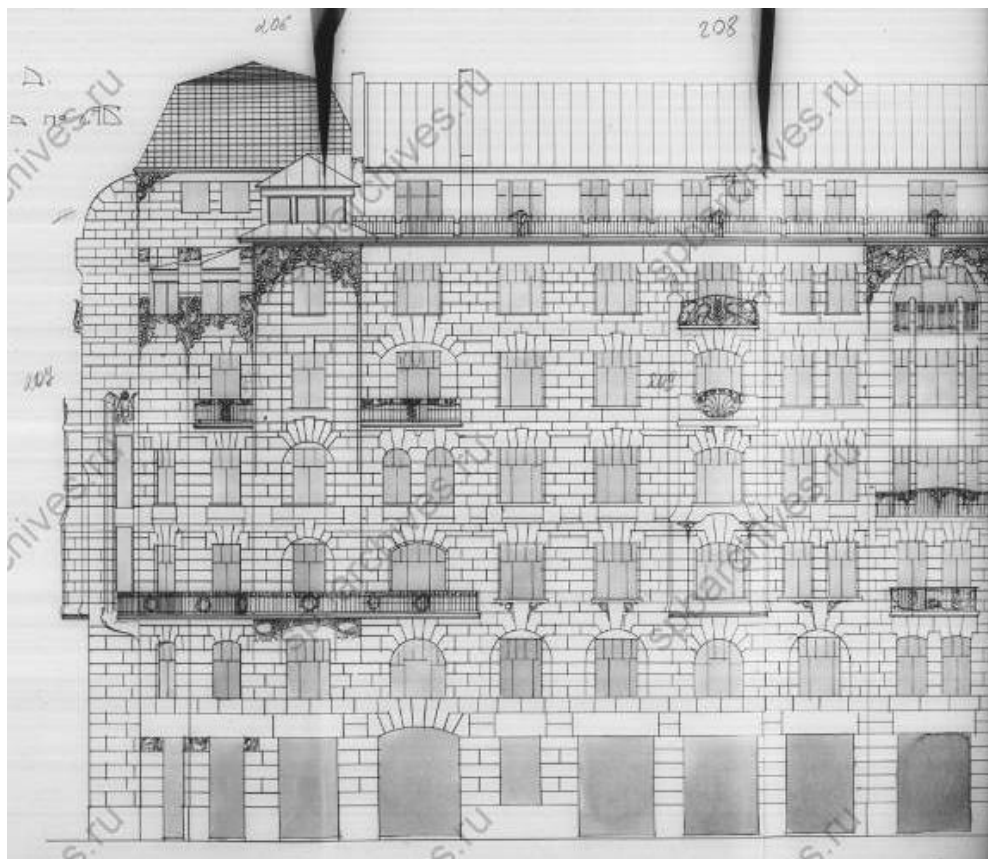


**Илл. 29.** Разрез флигеля под *Лит. В.*  
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором  
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 182-187.

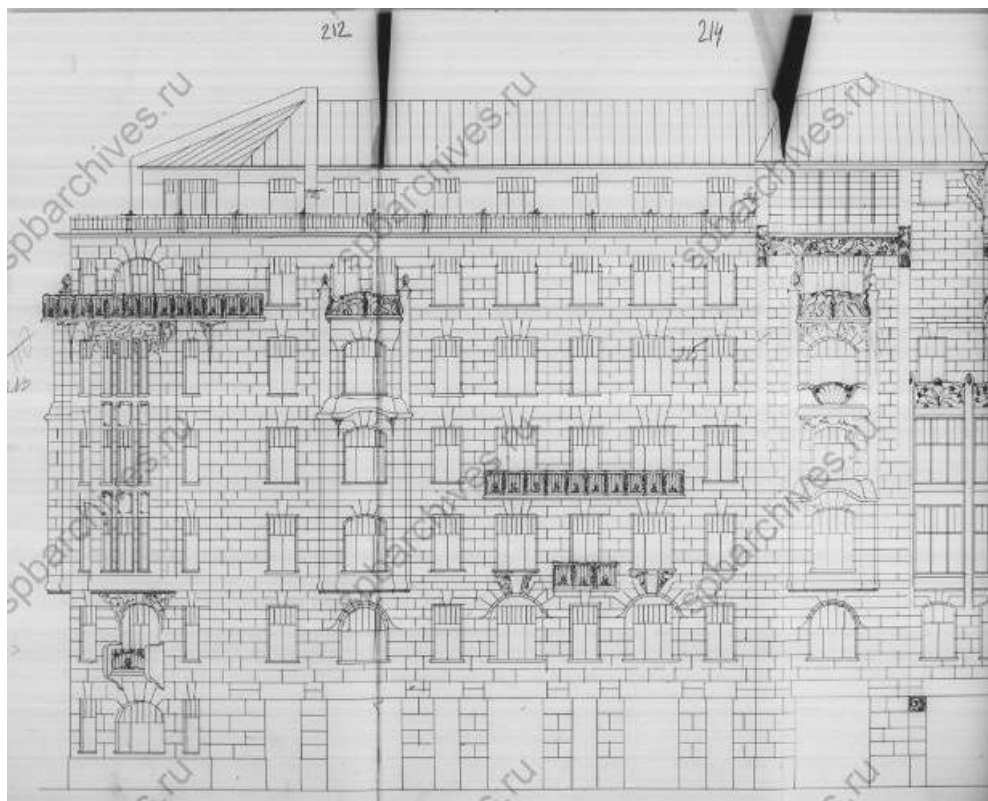




**Илл. 30.** План двора, принадлежащего Александру Николаевичу Перцову и находящегося в Александровской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 188об., 189.



**Илл. 31.** Фасады флигеля под *Лит. Д.*  
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 206-211.



**Илл. 32.** Фасады флигеля под *Лит. Д.*  
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 212-217.



Илл. 33. Доходный дом Перцова. 1910-е гг. ЦГАКФФД СПб. Е-13814.



Илл. 34. Доходный дом Перцова. 1910-е гг. ЦГАКФФД СПб.





Илл. 35. Дом Перцова. 1930-е гг. ЦГАКФФД СПб. Вр-49783.

**Приложение №12 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б (Лиговский пр., 44): «Ремонт и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства квартиры №304 (флигеля литер Б), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 44, лит. Б» (шифр: 58Ж/0923/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2024 г.**

### **Иная документация**



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

Лавской И.И.

[sep9@1spbproekt.ru](mailto:sep9@1spbproekt.ru)

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

№ \_\_\_\_\_

На №01-46-77/24-0-1 от 19.01.2024  
Рег. № 01-46-77/24-0-0 от 15.01.2024

**Уважаемая Ирина Иосифовна!**

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает, что здание по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера А является объектом культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании Закона Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999.

В соответствии с положениями п. 16.2 Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» запрашиваемую копию паспорта объекта Вы можете получить в отделе обработки и хранения документированной информации КГИОП в приемные дни. Время работы отдела Вы можете уточнить по номеру телефона: 417-43-03.

**Начальник отдела  
государственного реестра  
объектов культурного наследия**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00D5EE9A303CE6F48C9993144CF7FA1E31  
Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**  
Действителен с 24.10.2023 по 16.01.2025

**Брыков**





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

**Лавской И.И.**

**irina.ttrk@mail.ru**

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

№01-46-79/24-0-1 от 22.01.2024

На № 1267948 от 15.01.2024

Рег. № 01-46-79/24-0-0 от 12.01.2024

**Уважаемая Ирина Иосифовна!**

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в квартире № 304 здания по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера КГИОП сообщает следующее.

Здание по вышеуказанному адресу является объектом культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова».

КГИОП не располагает сведениями о наличии элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера в квартире № 304.

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 00D5EE9A303CE6F48C9993144CF7FA1E31  
 Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**  
 Действителен с 24.10.2023 по 16.01.2025

**Д.С. Брыков**

Заиченко Н.А. (812) 710-4104

## 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	28
3	<b>Приложение № 2.</b> Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия	32
4	<b>Приложение № 3.</b> Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия	34
5	<b>Приложение № 4.</b> Материалы фотофиксации	63
6	<b>Приложение № 5.</b> Копия паспорта объекта культурного наследия	115
7	<b>Приложение № 6.</b> Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия	123
8	<b>Приложение № 7.</b> Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН	131
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;	136
10	<b>Приложение № 9.</b> Копии договоров с экспертами	143
11	<b>Приложение № 10.</b> Копии протоколов заседаний экспертной комиссии	165
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	174
13	<b>Приложение № 12.</b> Иная документация	197
14	<b>Содержание</b>	200