

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77¹ – «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н» (шифр: БПС77-2/0324), ООО «ПБ «Сириус», 2024 г.

Санкт-Петербург

«09» октября 2024 г.**1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в период с 25.06.2024 г. по 09.10.2024 г. (Приложения №№ 7, 8: копии протоколов заседаний экспертной комиссии; копии договоров с экспертами).

2. Место проведения экспертизы: Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «ПБ «Сириус» (ООО «ПБ «Сириус»), 191023, г. Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 59, лит. А, офис №512, ИНН 7838037322.

4. Сведения об эксперте (экспертах):

Председатель экспертной комиссии: Иванов Григорий Владиславович. Образование высшее – Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет (СПб ГАСУ), специальность – архитектор. Стаж работы – 21 год. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Студия 44» (ООО «Студия 44»), должность – генеральный директор. Аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ от 18.07.2022 г. №1241). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

¹Адрес объекта указан в соответствии с Решением Исполнительного комитета Ленинградского Совета депутатов трудящихся от 16.11.1970 №891. Адрес объекта согласно документам кадастрового и технического учета Санкт-Петербург, пр-кт Большой П.С., д. 77, литера. А (Приложение №3. Выписка из ЕГРН. Приложение №4. Документы технического учета).

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

- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого 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 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.

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Блинов Олег Алексеевич. Образование высшее – Санкт-Петербургское Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет технологии и дизайна» (СПбГУТД), специальность – инженер. Стаж работы – 13 лет. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Студия 44» (ООО «Студия 44») (должность – главный инженер проекта). Аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 29.07.2022 г. №1300). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

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

- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого 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 от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) 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.

Член экспертной комиссии: Полетайкин Вячеслав Владимирович. Образование высшее – Красноярский инженерно-строительный институт (в настоящее время – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Архитектурный институт Сибирского федерального университета»), специальность – архитектура; Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПб ГАСУ), специальность – реставрация. Учёная степень – кандидат архитектуры (Ленинградский инженерно-строительный институт (в настоящее время Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет) – аспирантура).

Стаж работы – 32 года. Место работы, должность – не работает (пенсионер). Аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ от 19.12.2023 № 3399). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого 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;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Эксперты:

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

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлениями Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. №569 (действовало до 31.08.2024), от 25.04.2024 №530 (вступило в силу с 01.09.2024 и действует до 01.09.2029, за исключением пункта 2 данного документа, который вступил в силу (с 27.04.2024) со дня официального опубликования постановления).

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

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы²:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – *«Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н» (шифр: БПС77-2/0324)» (шифр: БПС77-2/0324)*, разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объект экспертизы:³

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – *«Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н» (шифр: БПС77-2/0324)» (шифр: БПС77-2/0324)*, разработанная ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г., в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

- Том 1. Исходно-разрешительная документация, шифр: БПС77-2/0324-ИРД;
- Том 2. Фотофиксация, шифр: БПС77-2/0324-ФФ.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

- Том 3. Историко-архивные и библиографические исследования, шифр: БПС77-2/0324-ИАБ;
- Том 4. Заключение по результатам инженерно-технических исследований, шифр: БПС77-2/0324-ТЗ;
- Том 5. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмеры, шифр: БПС77-2/0324-ОЧ.

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:

- Том 6. Пояснительная записка, шифр: БПС77-2/0324-ПЗ;
- Том 7. Архитектурные решения, шифр: БПС77-2/0324-АР;
- Том 8. Система электроснабжения, шифр: БПС77-2/0324-ЭО;
- Том 9. Система водоснабжения и система водоотведения, шифр: БПС77-2/0324-ВК;

² Цель экспертизы указана в соответствии со ст. 28 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

³ Объект экспертизы указан в соответствии со ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- Том 10. Система отопления, вентиляции и кондиционирования, шифр: БПС77-2/0324-ОВ2;
- Том 11. Технологические решения, шифр: БПС77-2/0324-ТХ;
- Том 12. Пожарная сигнализация и оповещение, шифр: БПС77-2/0324-АПС.

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

1) Проектная документация - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н» (шифр: БПС77-2/0324)» (шифр: БПС77-2/0324), разработанная ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы.

2) Копия Распоряжения КГИОП от 01.02.2023 №86-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

3) Копия Распоряжения КГИОП от 17.06.2024 №786-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

4) Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» от 13.03.2024 (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

5) Копия задания КГИОП от 05.03.2024 №01-21-598/24-0-1 (согласовано правообладателем 05.03.2024) на проведение работ по сохранению регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» (ремонт и приспособление для современного использования пом. 2-Н) (Приложение №2. Задание КГИОП. Письма КГИОП).

6) Копия Выписки из ЕГРН от 05.03.2024 № КУВИ-001/2024-65353513 на помещение по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Большой П.С., д. 77, литера. А, пом. 2-Н с кадастровым номером: 78:07:0003081:2270 (Приложение №3. Выписка из ЕГРН);

7) Копия Выписки СПб ГБУ «ГУИОН» из инвентарного дела о технических характеристиках объекта по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 77, литера А от 02.05.2024 №03-1349/24-0-0 (Приложение №4. Документы технического учета);

8) Копия Плана части подвала объекта по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 77, литера А, помещение 2-Н по состоянию на 2009 г. от 26.02.2023 (Приложение №4. Документы технического учета);

9) Копия Плана части 5-го этажа объекта по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 26-28, литера А, по состоянию на 2006 г. от 27.04.2024 (Приложение №4. Документы технического учета).

10) Копия письма КГИОП от 22.08.2024 №01-46-2152/24-0-1 (Приложение №2. Задание КГИОП. Письма КГИОП).

11) Копия письма КГИОП от 05.09.2024 г. №01-43-21683/24-0-1 (Приложение №2. Задание КГИОП. Письма КГИОП).

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

1) На момент начала проведения настоящей экспертизы в помещении 2-Н частично выполнены работы по перепланировке и ремонту, в том числе выполнен демонтаж и устройство новых перегородок из ГКЛ, оконные заполнения со стороны лицевого фасада – металлопластиковые со стеклопакетами, не соответствуют предмету охраны в части материала (дерево). На дворовом фасаде размещено вентиляционное оборудование, видеокамера, а также устроены поздние ограждающие конструкции прямая, искажающие облик памятника. Разрешение КГИОП на указанные виды работ не представлено, в связи с чем, экспертами сделан вывод, что работы выполнены самовольно.

Таким образом, экспертам не представилось возможным ознакомиться с объектом проектирования до производства работ. Однако экспертами сделан вывод, что выполненные работы учтены и соответствуют решениям проекта, представленного на экспертизу, и не привели к изменению предмета охраны объекта культурного наследия, за исключением материала оконных заполнений окон.

2) Правительством Российской Федерации утверждено Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе». Данное постановление вступило в силу с 01.09.2024 и будет действовать до 01.09.2029 (за исключением пункта 2 данного документа, который вступил в силу с 27.04.2024 (со дня официального опубликования постановления)). При этом Постановление Правительства РФ от 15.07.2009 №569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» действовало до 31.08.2024. При проведении государственной историко-культурной экспертизы учтены требования действующего на момент ее проведения законодательства.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения экспертизы, отсутствуют.

Обстоятельства, повлиявшие на результаты экспертизы, отсутствуют.

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

В ходе проведения настоящей экспертизы экспертами выполнен комплекс мероприятий и исследований:

- Изучена и проанализирована проектная документация, представленная заказчиком экспертизы. Проведен анализ исходно-разрешительной документации, необходимой для разработки проектной документации и проведения государственной историко-культурной экспертизы.

- Проведены историко-архивные и библиографические исследования. Изучены источники и материалы, имеющиеся в открытом доступе, содержащие сведения об объекте культурного наследия.
- Составлена краткая историческая справка – пункт 10.3. настоящего акта экспертизы и альбом иконографии – Приложение №5.
- Выполнена фотофиксация объекта культурного наследия, разработана схема с указанием точек съемки – Приложение №6.
- Проанализировано действующее законодательство в области охраны объектов культурного наследия.
- Проанализированы проектные решения, получено представление о видах планируемых работ, сделаны выводы о влиянии принятых решений на объект культурного наследия и его предмет охраны.
- Проведена оценка проектной документации на соответствие требованиям задания КГИОП и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации, в части состава и содержания.
- Исследования проведены **методом** сравнительного анализа всего комплекса полученных в результате экспертизы данных. Результаты исследований оформлены в виде настоящего акта.
- На основании проведенных исследований и анализа представленной проектной документации экспертами сформулирован вывод о ее соответствии требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
- При проведении экспертизы экспертами соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные ст. 29 Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечена объективность, всесторонность и полнота проведенных исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов. Экспертами самостоятельно оценены результаты исследований и сформулированы выводы экспертизы.

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

10.1. Собственник или пользователь объекта:

Собственниками помещения по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Большой П.С., д. 77, литера. А, пом. 2-Н с кадастровым номером: 78:07:0003081:2270 являются два физических лица (Приложение №3. Выписка из ЕГРН).

Арендатором помещения по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Большой П.С., д. 77, литера. А, пом. 2-Н с кадастровым номером: 78:07:0003081:2270 является Общество с ограниченной ответственностью «Ника-Ш», ИНН: 7841097522 (Приложение №3. Выписка из ЕГРН).

10.2. Общие сведения об объекте культурного наследия:

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77, согласно Решению Исполнительного комитета Ленинградского городского совета депутатов трудящихся от 16.11.1970 №891 «О включении зданий в список памятников архитектуры местного значения» является объектом культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

Адрес объекта в соответствии с документами кадастрового и технического учета - Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 77, литера А (Приложение №3. Выписка из ЕГРН; Приложение №4. Документы технического учета).

План границ и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» утвержден Распоряжением КГИОП от 01.02.2023 №86-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» утвержден Распоряжением КГИОП от 17.06.2024 №786-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

Распоряжение КГИОП об утверждении охранного обязательства заявителем не представлено, на официальном сайте КГИОП не размещено.

На объект культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» оформлен паспорт от 13.03.2024 (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

Согласно письму КГИОП от 22.08.2024 №01-46-2152/24-0-1 (Приложение №2. Задание КГИОП. Письма КГИОП) охранное обязательство на объект культурного наследия «Бывш. дом Розенштейна» КГИОП в установленном порядке не утверждалось.

Согласно письму КГИОП от 05.09.2024 №01-43-21683/24-0-1 (Приложение №2. Задание КГИОП. Письма КГИОП) акты технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» не составлялись.

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

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Розенштейна (фасады)», расположен в Петроградском районе г. Санкт-Петербурга по адресу Большой пр. П.С., 77. Большой проспект Петроградской стороны – одна из важнейших магистралей Санкт-Петербурга, он проходит от р. Малой Невы до набережной р. Карповки. Первоначально, в 1738-1793 гг., проспект назывался Большая Гарнизонная улица и проходил от Съезжинской ул. до современного Каменноостровского пр. - через слободы гарнизонных полков, расквартированных в этой части города. Параллельно в 1762 г. появляется название Большая перспектива, существовавшее до 1799 г. В современной форме название известно с 1778 г. В 1828 г. проспект продлен от

Съезжинской ул. до р. Малой Невы, а в 1911 г. – от Каменноостровского пр. до р. Карповки. С октября 1918 г. до января 1944 г. именовался пр. Карла Либкнехта – в честь К. Либкнехта, деятеля германского и международного рабочего движения, одного из основателей компартии Германии⁴.

С 1730-х гг. вся земля между Каменноостровским проспектом и р. Карповкой составляла единое владение. На «Планах Петербургской части» 1798 г. это участки обозначены под №№ 1145-1146, они были в собственности «здешнего купца Герасима Копейкина». На углу Языковой и Архьерейской улиц (нынешних Каменноостровского проспекта и улицы Льва Толстого) в это время располагались деревянные постройки⁵ (Приложение №5, илл. 3). По информации из «Санктпетербургской адресной книги» 1809 г., участки №№ 1145-1146 по-прежнему принадлежали купцу Герасиму Копейкину⁶.

Согласно «Указателю жилищ» С.И. Аллера, к 1823 г. владельцем участков под новыми №№ 1143-1144 (старыми №№ 1145-1146) был купец Копейкин⁷. На «Подробном плане столичного города Ст. Петербурга» (План Шуберта) 1828 г. участок № 1144 показан застроенным на углу Архьерейской улицы и Каменноостровского проспекта (Приложение №5, илл. 4). По сведениям из «Атласа тринадцати частей С. Петербурга» Н. Цылова в 1849 г. участок № 1144 принадлежал сенатскому регистратору Герасиму Александровичу и канцеляристу Михаилу Александровичу Копейкиным. Участок насчитывал 93 сажень и 2 фута в длину⁸ (Приложение №5, илл. 5).

На 1854 г. участок № 1144 обозначен в «Путеводителе» В. Матвеева как «огород Копейкиных»⁹, к 1860-м гг. он переходит в собственность Карла Марча, а к 1880-м - к германскому подданному Фридриху Федоровичу Фелькелю¹⁰. Владелец дома Фелькель искал способы использования своего обширного участка. С появлением в Петербурге моды на велосипеды на участке в 1895 г. выстроили Каменноостровский велодром по проекту архитектора В.А. Рейса. Здесь в дни больших соревнований собиралось до десяти тысяч зрителей. Спортивный сезон продолжался почти круглый год. Зимой строения приносили дополнительную прибыль благодаря устроенному Северному катку. Состязания на нем вошли в историю русского спорта. В марте 1898 г. здесь состоялся первый в России хоккейный матч¹¹.

⁴ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга: 15000 городских имен / Авт.-сост. А.Г. Владимирович, А.Д. Ерофеев, А.Б. Рьжков и др. СПб., 2013. С. 82.

⁵ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 325. Л. 7; ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 326. Л. 119.

⁶ Санктпетербургская адресная книга на 1809 год. [Отд. 1 / Г. фон Реймерс]. СПб., 1809. С. 84.

⁷ Аллер С.И. Указатель жилищ и зданий в Санкт-Петербурге, или Адресная книга, с планом и таблицей пожарных сигналов: на 1823 год / издал Самуил Аллер. СПб., 1822. С. 212.

⁸ Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 119, 283.

⁹ Путеводитель: 60,000 адресов из Санкт-Петербурга, Царского Села, Петергофа, Гатчина и прочия, 1854: [в 2 ч. / сост. В.М. Матвеев]. СПб., 1853. С. 2.

¹⁰ Нейдгардт П.П. Список домам С.-Петербурга по полицейским частям и участкам / сост. П. Нейдгардт. СПб., 1869. С. 406; Табель домов и улиц города С.-Петербурга, с Васильевским Островом, Петербургскою и Выборгскою сторонами, Охтою, Лесным, Петергофским, Полюстровским и Шлиссельбургским участками, с указанием частей, полицейских и мировых участков, пожарных сигналов, номеров телефонных аппаратов и домов, в которых проживают доктора. – 4-е изд., вполне передел. и доп. СПб., 1888. С. 48; ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 78. Д. 346.

¹¹ Никитенко Г.Ю., Привалов В.Д. Петроградская сторона. Большой проспект. М., 2009. С. 282.

В конце 1900-х гг. земля перешла к вдове германского подданного В.К. Фелькель. Она также искала способы ее эффективного использования. К тому времени многие крупные городские землевладельцы для распродажи имения прокладывали через него улицы и делили землю на участки. Развитие Петербургской стороны в начале XX в., связанное с постройкой постоянного Троицкого моста, сделало обширный участок на Каменноостровском весьма привлекательным для застройки. Этим и воспользовалась В.К. Фенкель – через своего поверенного гражданского инженера К.И. Розенштейна она подала в Городскую управу прошение об утверждении новой улицы через ее владение в продолжение Большого проспекта Петербургской части¹². Расходы на замощение, освещение и прокладку канализации она брала на себя. Городские управа и дума охотно пошли навстречу: без вложения городских средств решался вопрос о развитии уличной сети, и в доход города в ближайшее время могли начаться поступления «от обложения домов оценочным сбором». Новый проезд назвали Большим проспектом, т.к. он является почти прямым его продолжением. Утверждение этого проекта последовало по высочайшему повелению в 1909 г. Предположения управы полностью оправдались: новый участок проспекта был застроен в течение шести лет.

Направление нового участка магистрали спроектировано тем же К.И. Розенштейном совместно с гражданским инженером Е.Ф. Эделем¹³. Они наметили его не по прямой, а с некоторым изгибом, дававшим возможность разместить два примерно равных ряда домов. Всего получилось десять участков (№ 75- 83 и № 98-106). Три сквозных участка с правой стороны выходят на Петропавловскую улицу. Дома по левому ряду тыльной границей выходили на пустырь глухими брандмауерами. Сам Розенштейн купил два участка, остальные приобрели его коллеги, архитекторы и строители. Долгие годы проспект заканчивался набережной р. Карповки, уличное движение было минимально. Но с развитием транспорта, постройкой мостов через Карповку, а затем и через Большую Невку этот отрезок оказался таким же оживленным, как и старая часть магистрали.

После прокладки продолжения Большого проспекта образовался участок дома № 77, перешедший к гражданскому инженеру К.И. Розенштейну, поверенному бывшей владелицы В.К. Фелькель. Возведение шестиэтажного с мансардой дома по первоначальному проекту К.И. Розенштейна было разрешено Городской управой в сентябре 1912 г., а закончена постройка в 1915 г. Проект прекрасного фасада в неоклассическом стиле составил архитектор А.Е. Белогруд¹⁴ (Приложение №5, илл. 12-21). Основной элемент здания – колоннада большого композитного ордера, объединяющая третий и пятый этажи. Седьмой, последний этаж замаскирован аркадой, на пилонах которой установлены статуи, отлитые из цемента с гранитной крошкой, выполненные по модели скульптора В.Ф. Разумовского (Приложение №5, илл. 22). Отливка выполнялась Русско-шведским заводом цементных труб «Андрей Б. Эллерс», которым заведовал сам К.И. Розенштейн. В замках арок размещены львиные маски, над

¹² ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 89. Д. 252.

¹³ Архитекторы–строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX в. Авт.-сост. А.М. Гинзбург, Б.М. Кириков. СПб., 1996. С. 265-266, 346.

¹⁴ Там же. С. 38-39; ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349; ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2477.

окнами второго этажа горельефные головы античных богов. В оформлении стен первого и второго этажей, балконов, дверных и оконных проемов использован серый гранит. Оригинальна парадная лестница овальной формы. В доме всего семь квартир, так как сам участок сравнительно небольшой. На проспект обращены анфилады из четырех больших помещений. В каждой квартире были лепные плафоны, мраморные и керамические камины, двери красного дерева.

Квартира Константина Исаевича Розенштейна находилась на втором этаже. Здесь он прожил около сорока лет, до самой смерти в 1951 г. Выпускник Института гражданских инженеров 1903 г. К.И. Розенштейн работал на бетонно-трубочном заводе фирмы «Андрей Б. Эллерс» (позднее «Баррикада»), став его главным инженером. Предложенный им новый способ гудронирования труб специалисты признали приоритетным. В годы Гражданской войны Розенштейну поручили проектирование капитального переоборудования Петроградского порта. В 1920-х гг. при его сотрудничестве выбиралось место для будущего города Хибиногорска (ныне Кировск, Мурманской области), разрабатывался его генеральный план. В 1933 г. Розенштейн участвовал в разработке фасадов гидростанции для гидроузла «Свирь-2». Перед войной он работал архитектором на Государственном оптико-механическом заводе (ныне ЛОМО). В послевоенный период Розенштейн продолжал проектировать здания для города. Одна из последних его работ проект здания Научно-исследовательского института углеобогащения, которое предполагалось возвести на Малом проспекте Васильевского острова.

В 1930-е гг. в доме № 77 по Большому проспекту жил литературовед Н.Л. Степанов, выпускник университета и института истории искусств. Основные его работы посвящены истории русской литературы XIX в., а также советской поэзии (творчество В.В. Маяковского, Н.А. Заболоцкого). Под его редакцией изданы собрания сочинений И.А. Крылова, Н.В. Гоголя, В.В. Хлебникова. В 2000-х гг. в доме располагались фармацевтическая компания «Фармасинтез» и Балтийское финансовое общество¹⁵.

10.4. Описание современного состояния объекта:

Объект культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» представляет собой сложное в плане шестиэтажное на подвалах здание с мансардным этажом, лицевым фасадом обращенное на Большой проспект Петроградской стороны.

Наружные и внутренние капитальные стены кирпичные. Лицевой фасад решен в неоклассическом стиле, оформлены архитектурным и лепным декором. На аркаде, завершающей лицевой фасад расположены шесть скульптур женских и мужских фигур. Стены облицованы гранитными плитами на высоту первого-второго этажей, оштукатурены и разделаны под каменную кладку в уровне остальных этажей. Дворовые фасады гладко оштукатурены и окрашены, декоративное оформление отсутствует, цоколь известняковый.

Оконные проемы со стороны лицевого и дворового фасадов прямоугольной конфигурации с деревянными и металлопластиковыми заполнениями.

¹⁵ Никитенко Г.Ю., Привалов В.Д. Петроградская сторона. Большой проспект. М., 2009. С. 290-294.

Проектируемое помещение 2-Н расположено в подвале, доступ в который осуществляется через два приямка, со стороны лицевого и дворового фасадов.

Приямок со стороны лицевого фасада – поздний, выполнен по проекту «Перепланировка помещения под магазин промышленных товаров с устройством дополнительного входа по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 77, лит. А, пом. 2-Н» (шифр: 2006-26/01), ООО «Штрих», 2006 г., согласованному КГИОП 30.05.2006 (входящий КГИОП от 25.05.2006 №3-3434). Конструкции приямка облицованы гранитными плитами, состояние в целом удовлетворительное. Дверное заполнение – металлопластиковое. Окна подвала со стороны лицевого фасада в границах проектируемого помещения – прямоугольной конфигурации, без остекления, заполнения – металлопластиковые со стеклопакетами. На окнах с наружной стороны установлена светодиодная подсветка. Над окнами размещены вывески с названием заведения. В составе проекта представлено Разрешение Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации Санкт-Петербурга на установку или перемещение объектов для размещения информации в Санкт-Петербурге от 22.11.2023 №236101.

Приямок со стороны дворового фасада – поздний, имеет ограждающие конструкции: стены с металлической дверью и покрытие из профлиста. Состояние конструкций бетонных ступеней и ограждающих конструкций приямка неудовлетворительное. Ограждающие конструкции приямка оказывают негативное влияние на облик фасада. Окно подвала в границах помещения зашито со стороны помещения, со стороны фасада – поздняя металлическая решетка. Дверь входа в помещение 2-Н – металлическая.

На дворовом фасаде размещено вентиляционное оборудование, в том числе скрытое за конструкциями приямка: воздуховод, ведущий из помещения 2-Н на всю высоту фасада и внешние блоки кондиционеров, размещенные в объеме приямка. На фасаде размещена видеокамера, эксплуатируемая пользователями помещения 2-Н.

Проектируемое помещение 2-Н используется под предприятие общественного питания. Перекрытие над помещением плоское. Отделка помещений современная, в целом находится в удовлетворительном состоянии. Планировка помещения не соответствует планировке, показанной на плане в выписке из ЕГРН.

Помещение оборудовано всеми необходимыми инженерными системами, в том числе системой вентиляции и кондиционирования.

10.5. Описание и анализ проектной документации:

Проектная документация – *«Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н» (шифр: БПС77-2/0324)*», разработана ООО «ПБ «Сириус» (лицензия МК РФ от 22.12.2020 № МКРФ 20791) в 2024 г. на основании задания КГИОП от 05.03.2024 №01-21-598/24-0-1 (согласовано правообладателем 05.03.2024) (Приложение №1. Задание КГИОП. Письма

КГИОП) и содержит решения по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» в части помещения 2-Н.

Разработке проектной документации предшествовали предварительные работы, результаты которых представлены в *Разделе 1. «Предварительные работы»*.

Комплект исходно-разрешительной документации представлен в *Томе 1. Исходно-разрешительная документация, шифр: БПС77-2/0324-ИРД*. В составе исходно-разрешительной документации представлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Акт влияния), которым определено, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия от 05.03.2024 г.

Фотофиксация, выполненная в рамках предварительных работ, представлена в *Томе 2. Фотофиксация, шифр БПС77-2/0324-ФФ*.

Результаты комплексных научных исследований представлены в *Разделе 2. «Комплексные научные исследования»*:

Результаты историко-архивных и библиографических исследований представлены в *Томе 3. Историко-архивные и библиографические исследования, шифр: БПС77-2/0324-ИАБ*.

Обмерные чертежи представлены в *Томе 5. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмеры, шифр: БПС77-2/0324-ОЧ*.

Результаты инженерно-технических исследований отражены *Томе 4. Заключение по результатам инженерно-технических исследований, шифр: БПС77-2/0324-ТЗ*.

Установлено, что на момент начала обследования выполнена перепланировка и переоборудование помещения 2-Н, в том числе выполнены работы:

- демонтаж ненесущих перегородок;
- раскрытие исторического проема с устройством ниши в осях 2-3-4 и Г-Д;
- раскрытие исторического оконного проема в осях 2-3 и Д-Е;
- возведение новых перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу с заполнением минераловатными плитами для организации основных помещений и санузлов;
- демонтаж дверных заполнений в ненесущих перегородках;
- устройство дверных заполнений в несущей перегородках;
- устройству инженерных сетей водопровода, канализации, электроснабжения, вентиляции автоматической пожарной сигнализации;
- устройство системы кондиционирования с размещением внешних блоков кондиционеров на дворовом фасаде в объеме приямка;
- установка видеокамеры на дворовом фасаде;
- отделка помещений;
- устройство металлических ограждающих конструкции над приямком со стороны дворового фасада.

Согласно материалам заключения, установлено следующее:

- 1) Стены кирпичные на известковом растворе. Состояние – работоспособное.

2) Перекрытие над подвалом монолитное железобетонное. Состояние – работоспособное.

3) Полы – керамическая плитка или керамогранит по бетонному основанию. Состояние – работоспособное.

4) Перегородки - из ГКЛ (в два слоя) по металлическому каркасу с минераловатным наполнением, не несущие. Состояние – работоспособное.

5) Внутренняя отделка стен помещений из современных материалов, состояние удовлетворительное.

6) Окна – металлопластиковые профили со стеклопакетами. Состояние – работоспособное. Окна со стороны лицевого фасада не соответствует предмету охраны. Со стороны дворового фасада откосы оконного проема имеют повреждения штукатурного слоя, в проеме с наружной стороны установлена поздняя металлическая решетка.

7) Дверь со стороны лицевого фасада – металлопластиковые профили со стеклопакетами. Состояние – работоспособное. Дверь со стороны дворового фасада – металлическая, состояние – работоспособное.

8) Прямок со стороны лицевого фасада облицован гранитными плитами. Состояние – работоспособное. Состояние материалов отделки – удовлетворительное.

9) Прямок со стороны дворового фасада – бетонный, без отделки. Состояние – работоспособное. Состояние бетонных поверхностей – неудовлетворительное. Над прямком выполнены ограждающие конструкции – стены и покрытие, состояние – неудовлетворительное.

10) Сети водоснабжения и канализации находятся в удовлетворительном состоянии, замена не требуется.

11) Внутренние сети электроснабжения находятся в удовлетворительном состоянии. По дворовому фасаду здания проложены электрические кабели от помещения 2-Н к щитам питания и управления, без изоляции.

12) На дворовом фасаде установлена камера видеонаблюдения, эксплуатируемая помещением 2-Н.

13) Система отопления помещения запитана от существующей системы отопления здания. Приборы системы отопления помещения находятся в удовлетворительном состоянии, замена не требуется.

14) Система вентиляции – приточно-вытяжная с механическим побуждением. Со стороны дворового фасада в прямке оборудованы проемы для подключения систем приточно-вытяжной вентиляции помещения. Вентиляционный воздуховод вытяжной вентиляции проложен по фасаду, выше конька кровли. Состояние неудовлетворительное.

15) Система кондиционирования – сплит-системы кассетного типа. Наружные блоки кондиционеров размещены на фасаде в объеме прямка со стороны дворового фасада.

Решения проекта представлены в **Разделе 3. Проект ремонта и приспособления:**

Пояснительная записка с описанием и обоснованием проектных решений – **Том 6. Пояснительная записка, шифр: БПС77-2/0324-ПЗ.**

Проектом с учетом выполненных работ предусмотрены следующие решения:

1) Замена заполнений оконных проемов со стороны лицевого фасада на новые – деревянные профили со стеклопакетами, с учетом предмета охраны.

2) Демонтаж декоративной подсветки в оконных проемах, на стене фасада и на ограждении прямка со стороны лицевого фасада, устройство декоративной подсветки оконных проемов со стороны помещения.

3) Демонтаж поздней решетки в оконном проеме со стороны дворового фасада, восстановлением отделки откосов оконного проема.

4) Демонтаж ограждающих конструкций над прямым со стороны дворового фасада. Ремонт бетонных поверхностей конструкций прямка с последующей окраской.

5) Устройство металлического ограждения прямка со стороны дворового фасада и козырька над ним.

6) Перенос двух существующих блоков кондиционеров, размещенных на дворовом фасаде в объеме прямка, в металлический короб на прилегающую территорию.

7) Существующие электрические кабельные линии на дворовом фасаде проложить в кабель-каналы и окрасить их в цвет фасада.

8) Переоборудовать наружный вентиляционный воздуховод с сохранением вертикального участка вдоль фасада. Выполнить монтаж наружного воздуховода приточной системы вентиляции. Окрасить воздуховоды в цвет фасада.

Камера видеонаблюдения подлежит сохранению в рамках работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования, в части проектируемых помещений.

Комплект архитектурных чертежей – *Том 7. Архитектурные решения, шифр: БПС77-2/0324-АР.*

Решения по устройству системы электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, отопления, вентиляции и кондиционирования, технологические решения и решения по пожарной безопасности отражены в томах:

- *Том 8. Система электроснабжения, шифр: БПС77-2/0324-ЭО;*

- *Том 9. Система водоснабжения и система водоотведения, шифр: БПС77-2/0324-ВК;*

- *Том 10. Система отопления, вентиляции и кондиционирования, шифр: БПС77-2/0324-ОВ;*

- *Том 11. Технологические решения, шифр: БПС77-2/0324-ТХ;*

- *Том 12. Пожарная сигнализация и оповещение, шифр: БПС77-2/0324-АПС.*

Решения по организации работ отражены в пояснительной записке к проекту – *Том 6. Пояснительная записка, шифр: БПС77-2/0324-ПЗ.*

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

11.1. Нормативная документация:

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 2) Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. №569 (действовало до 31.08.2024).
- 3) Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530 (вступило в силу с 01.09.2024 и будет действовать до 01.09.2029 (за исключением пункта 2 данного документа, который вступил в силу с 27.04.2024 (со дня официального опубликования постановления))).
- 4) ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
- 5) ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
- 6) Копия Решения Исполнительного комитета Ленинградского городского совета депутатов трудящихся от 16.11.1970 №891 «О включении зданий в список памятников архитектуры местного значения» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

11.2. Архивные источники:

- 1) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 78. Д. 346. По прошению германского подданного Фридриха Федоровича Фелькеля о выдаче плана на двор его в Петр. ч. по Петропавловской ул. и наб. р. Карповки, Каменноостровскому пр. и Архиерейской ул. № 35 и 2. 11.10.1895 г. - 23.11.1895 г.
- 2) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 89. Д. 252. По заявлению г-жи Фелькель об утверждении новой улицы по дворовому месту ее в Петербургской части по Архиерейской ул., Петропавловской ул. №№ 35-2. 10.08.1907 г. - без даты.
- 3) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 91. Д. 352. О выдаче Фелькель планов на разделение в Петербургской части по продолжению Большого проспекта. 10.09.1909 г. - 03.12.1909 г.
- 4) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Чертежи дома на участке, принадлежавшем К.И. Розенштейну по Большому пр. П.С., 75, 77, Каменноостровскому пр., 35 и Архиерейской ул., 2. 1910-1915 гг.
- 5) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 325. Планы Петербургской части. 1798–без даты.
- 6) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 326. Описание к атласу Васильевской, Петербургской и Выборгской частей. 1798 – без даты.
- 7) ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2477. Чертежи дома К.И. Розенштейна по Большому пр. П.С., 77. 20.11.1913 г. - 11.04.1914 г.
- 8) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 91. Д. 352. О выдаче Фелькель планов на разделение в Петербургской части по продолжению Большого проспекта. 10.09.1909 г. - 03.12.1909 г.
- 9) ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Опись 1ГР-48. Ед. хр. 73931. Фасад дома № 77. 1960 г.

10) Архив КГИОП. Проектная документация – «Проект перепланировки помещения под магазин промышленных товаров с устройством дополнительного входа по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 77, лит. А, пом. 2-Н» (шифр: 2006-26/01), ООО «Штрих», 2006 г. П 577, согласован КГИОП 30.05.2006, вх. КГИОП от 25.05.2006 №3-3434.

11.3. Литература:

1) Аллер С.И. Указатель жилищ и зданий в Санкт-Петербурге, или Адресная книга, с планом и таблицей пожарных сигналов: на 1823 год / издал Самуил Аллер. СПб., 1822.

2) Архитекторы–строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX в. Авт.-сост. А.М. Гинзбург, Б.М. Кириков. СПб., 1996.

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

4) Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга: 15000 городских имен / Авт.-сост. А.Г. Владимирович, А.Д. Ерофеев, А.Б. Рыжков и др. СПб., 2013.

5) Нейдгардт П.П. Список домам С.-Петербурга по полицейским частям и участкам / сост. П. Нейдгардт. СПб., 1869.

6) Никитенко Г.Ю., Привалов В.Д. Петроградская сторона. Большой проспект. М., 2009.

7) Путеводитель: 60,000 адресов из Санкт-Петербурга, Царского Села, Петергофа, Гатчина и прочия, 1854: [в 2 ч. / сост. В.М. Матвеев]. СПб., 1853.

8) Санктпетербургская адресная книга на 1809 год. [Отд. 1 / Г. фон Реймерс]. СПб., 1809.

9) Табель домов и улиц города С.-Петербурга, с Васильевским Островом, Петербургскою и Выборгскою сторонами, Охтою, Лесным, Петергофским, Полюстровским и Шлиссельбургским участками, с указанием частей, полицейских и мировых участков, пожарных сигналов, номеров телефонных аппаратов и домов, в которых проживают доктора. – 4-е изд., вполне передел. и доп. СПб., 1888.

11.4. Иная документация:

1) Иконографические материалы (Приложение №5. Иконографические материалы).

2) Материалы фотофиксации (Приложение №6. Материалы фотофиксации).

3) Проектная документация – «Перепланировка помещения под магазин промышленных товаров с устройством дополнительного входа по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 77, лит. А, пом. 2-Н» (шифр: 2006-26/01), ООО «Штрих», 2006 г., согласованному КГИОП 30.05.2006 (входящий КГИОП от 25.05.2006 №3-3434).

4) Разрешение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга на использование земель / земельного участка без предоставления земельного участка и установления сервитутов, публичного сервитута от 06.08.2024 №5000-ИЗУ.

5) Разрешение Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации Санкт-Петербурга на установку или перемещение объектов для размещения информации в Санкт-Петербурге от 22.11.2023 №236101.

6) Копия Сведений из Единого государственного реестра недвижимости, актуальных на 29.02.2024.

11.5. Электронные ресурсы:

1) Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: <https://docs.cntd.ru/>

2) Retro photos of mankind's habitat: <https://pastvu.com/>

3) Архитектурный сайт Санкт-Петербурга: <https://www.citywalls.ru/>

4) Сайт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры СПб <https://kgior.gov.spb.ru/>

12. Обоснования вывода экспертизы:

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации экспертами сделаны следующие выводы:

- Проектная документация содержит решения по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» в части помещения 2-Н.

- Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности.

- Проектная документация разработана с учетом требований задания КГИОП и нормативных требований, регламентирующих разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

- В проектной документации представлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 05.03.2024 (далее – Акт влияния). Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

1) Замена заполнений оконных проемов со стороны лицевого фасада на новые – деревянные профили со стеклопакетами, с учетом предмета охраны.

2) Демонтаж декоративной подсветки в оконных проемах, на стене фасада и на ограждении приямка со стороны лицевого фасада, устройство декоративной подсветки оконных проемов со стороны помещения.

3) Демонтаж поздней решетки в оконном проеме со стороны дворового фасада, восстановлением отделки откосов оконного проема.

4) Демонтаж ограждающих конструкций над приямком со стороны дворового фасада. Ремонт бетонных поверхностей конструкций приямка с последующей окраской.

5) Устройство металлического ограждения приемка со стороны дворового фасада и козырька над ним.

6) Перенос двух существующих блоков кондиционеров, размещенных на дворовом фасаде в объеме приемка, в металлический короб на прилегающую территорию.

7) Существующие электрические кабельные линии на дворовом фасаде проложить в кабель-каналы и окрасить их в цвет фасада.

8) Переоборудовать наружный вентиляционный воздуховод с сохранением вертикального участка вдоль фасада. Выполнить монтаж наружного воздуховода приточной системы вентиляции. Окрасить воздуховоды в цвет фасада.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

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.

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

- Проектные решения приняты с учетом выводов и рекомендаций комплексных научных исследований, выполненных в объеме необходимом и достаточном.

- Проектная документация учитывает сохранение особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», определенных КГИОП как предмет охраны, в соответствии с Распоряжением КГИОП от 17.06.2024 №786-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия), а именно:

Проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны объекта культурного наследия в части **объемно-пространственного решения** объекта культурного наследия.

Предмет охраны объекта культурного наследия в части *конструктивной системы здания и объемно-планировочное решение* – сохраняется. Исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные), согласно проекту, сохраняются. Несущие стены проектом не затрагиваются.

Предмет охраны в части *архитектурно-художественного решения фасадов* – сохраняется. Проектом не предусмотрены решения по ремонту и/или реставрации фасадов. Проектом предусмотрена замена металлопластиковых оконных заполнений со стороны лицевого фасада на деревянные и ремонт оконного заполнения со стороны дворового фасада в соответствии с предметом охраны.

Решения по размещению инженерного оборудования на дворовом фасаде здания и устройству конструкций прямка (ограждение и козырек) предусмотрены в рамках работ по приспособления объекта культурного наследия, направлены на создание нормальных эксплуатационных характеристик проектируемого помещения, используемого под заведение общественного питания, и являются обратимыми.

Предмет охраны в части *декоративно-художественная отделки интерьеров* – сохраняется. Согласно Распоряжению КГИОП от 17.06.2024 №786-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» отсутствуют элементы ценной отделки и предметы ДПИ, определенные как предмет охраны.

Таким образом экспертами сделан вывод, что решения проекта, представленного на экспертизу, учитывают сохранение предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна».

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – *«Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н» (шифр: БПС77-2/0324)» (шифр: БПС77-2/0324)*, разработанная ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г. в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сайт органа охраны объектов

культурного наследия) в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе:

Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия.

Приложение №2. Задание КГИОП. Письма КГИОП.

Приложение №3. Выписка из ЕГРН.

Приложение №4. Документы технического учета.

Приложение №5. Иконографические материалы.

Приложение №6. Материалы фотофиксации.

Приложение №7. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

15. Дата оформления заключения экспертизы: «09» октября 2024 г.

Подписи экспертов:

Председатель

экспертной комиссии:

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

Г.В. Иванов
(09.10.2024)

Ответственный

секретарь экспертной

комиссии:

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

О.А. Блинов
(09.10.2024)

Член экспертной

комиссии:

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

В.В. Полетайкин
(09.10.2024)

Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н»(шифр: БПС77-2/0324), ООО «ПБ «Сириус», 2024 г.

Учетные документы по объекту культурного наследия

сост. 1970 г. по



*234
24/11 70*

РЕШЕНИЕ

ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА ЛЕНИНГРАДСКОГО ГОРОДСКОГО СОВЕТА
ДЕПУТАТОВ ТРУДЯЩИХСЯ

от 16 ноября 1970 года

№ 891

О включении зданий в список
памятников архитектуры местного
значения.

В соответствии с решением Исполкома Ленгорсовета от 25 ноября 1968 года № 1049 и письмами Министерства культуры РСФСР от 17 марта и 25 июня 1970 г. № 17-51-у Исполком Ленгорсовета депутатов трудящихся решает:

Включить дополнительно выявленные ценные здания второй половины XIX века и начала XX века в список памятников архитектуры местного значения, согласно приложению.

Председатель Исполкома Ленгорсовета
депутатов трудящихся - А.Сизов

Секретарь Исполкома Ленгорсовета
депутатов трудящихся - В.Березов



*форма 4 составлена,
12.11.70
на основании 1971 г. загла-
вировано на карт. состав-
ленные ист. арх. справк.
Рай. арх. со списком
ознакомлены.*

*от Мельникова ИТ
Маму председателю Райсовета
Сиваркиной и списком
Николаева*

14.12.70 Л.А. Мельник Р.У. и Ист. Рубавин

Приложение
к решению № 891

Калининский район

- 2 -
18 Пискаревский пр., 47 - архитекторы Л.А. Ильин, А.И. Клейн,
и А.В. Розенберг Вольница имени
Мечникова (фасады)

Куйбышевский район

- 14 Ул. Дзержинского, 4 (фасады) - архитекторы М.М. Перетяткович
и Н.Н. Веревкин, дом быв. страхового
общества "Саламандра".
- 15 Невский пр., 21 (фасады) - архитектор М.С. Лялевич, бывш.
дом Мертенса.
- лаб. Фонтанки, 54 (фасады) - архитектор Ф.И. Лидваль, бывш.
дом Толстого.

Выборгский район

- 17 Лесной пр., 20 (фасады) - архитектор Ф.И. Лидваль, быв. дом Но-
беля.

Октябрьский район

- 18 Ул. Герцена, 15 - архитектор М.М. Перетяткович, бывш. Русский
торговый банк.
- 19 Ул. Герцена, 52 - архитекторы Г.А. Боссе и М.Е. Месмахер,
Дом архитектора.
- 20 Ул. Герцена, 39 - архитектор Ф.И. Лидваль, гостиница "Астория".

Петроградский район

- 21 Большая пр., 77 - (фасады) архитектор А.Е. Белогруд, бывш.
дом Розенштейна
- Большой пр., 102 (фасады) - архитектор А.Е. Белогруд,
бывш. дом Гонименча.
- 23 Кировский пр. 1/3 (фасады) - архитектор Ф.И. Лидваль,
бывш. дом Лидваля.
- 24 Кировский пр. 26/28 (фасады) архитекторы Л.Н. и В.П. Боровы,
быв. Дом Российского страхового общества.
- 25 Ул. Куйбышева, 25 (фасады) архитектор А.А. Сль, быв. дом
Белозерского
- 26 Проспект М. Горького, 7 - архитекторы Н.В. Васильев, А.И.
Гоген, С.С. Кричванский - Здание мечетки.

Приложение
к решению № 891

- 3 -

- ✓ ~~Петровский район~~
27. ~~Петровская наб. № 4~~ (фасады) архитектор А.И.Дмитриев, сов. городской училищный дом. ~~Решено~~
- ✓ 28. Кировский пр. 19/17 (фасады) архитектор С.И.Минаев, быв. дом Воейковой.
- ✓ 29. Проспект М. Горького, 49 (фасады) - архитекторы, М.М.Перетяткович и М.С. Лялевич, сов. дом городских учреждений "Городск. дом".

Смолянинский район

- ✓ 30. Площадь Восстания (фасады) архитектор Н.А.Тон, Московский вокзал.
- ✓ 31. Ул. Салтыкова-Щедрина, 41 - архитекторы А.М.Гогек, и Г.Д.Грима, музей А.В.Суворова.

Фрунзенский район ~~Кульневский район~~

- ✓ 32. Ул. Марата, 72 - архитектор П.Алешин, сов. дом Ваканова.

Пушкинский район

- ✓ 33. Пушкин, комплекс зданий "Федоровского городка" с собором, архитекторы В.А.Покровский, С.С.Кричинский, В.Н.Какоимов.
- ✓ 34. Ул. Радищева, 4 - архитекторы А.И.Таманай, Н.Е.Ленгере и В.И.Романов, сов. завод В.Л.Кочуся.



Зачтено
10.08.1977
04.08.1977
✓ М

Принятие
и решения Комитета Ленинградского
от 16 ноября 1970 г. № 891.

СПИСОК

зданий второй половины XIX века и начала
XX века (до 1917 г.) дополнительно вклю-
ченны в список памятников архитектуры
местного значения.

Левинский район

- 1 Ул. Чайковского, 10 (фасады) - архитектор Г.А. Боссе, бывш. дом Брунновской.
- 2 Ул. Чайковского, 28 - архитекторы В.И. Дене и В.И. Чагин, бывш. особняк Калаша.
- 3 Ул. Чайковского, 50 - архитекторы Р.И. Кузмин и Л.Н. Бенуа, бывш. особняк Кочеева-Малышева.
- 4 Дворцовая наб. 26 - архитектор А.И. Резанов, быв. дворец (дом ученых им. А.М. Горького)
- 5 Ул. Фурманова, 8 - архитекторы Г.А. Боссе и В.Я. Шмидт, быв. дворец Кутелева-Васюковича.
- 6 Соляной пер., 10/15 - архитектор М.В. Косможер, бывш. музей Кутелева.
- 7 Наб. Фонтанки, 14 - (фасады) архитектор А.В. Русев, бывш. 2 дома Олсуфьевых.
- 8 Новоневский пер., 7 - архитекторы Л.Н. Бенуа и И.М. Перельман, здание костела.
- 9 Митейный пр., 37 - архитекторы Г.А. Боссе и А.И. Резанов, быв. дом Департамента уделов.
- 10 Ул. Петра Лаврова, 24 - архитектор Р.С. Маллер - быв. особняк Кочубей.

Приморский район

- 11 Приморский пр., 91 - архитектор Г.В. Барановский, быв. Буддийская церковь.
- 12 Наменный остров, наб. В. Невки - инженер Р. Магид, два железобетонных мостика.



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

окуд

01.02.2023№ 86-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Бывш. дом Розенштейна»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Роскарта» (от 19.10.2022 рег. № 01-43-27543/22-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 77, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 77, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Розенштейна (фасады)», утвержденный КГИОП 05.09.2005, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

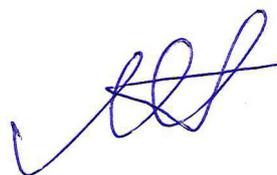
3.2. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

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

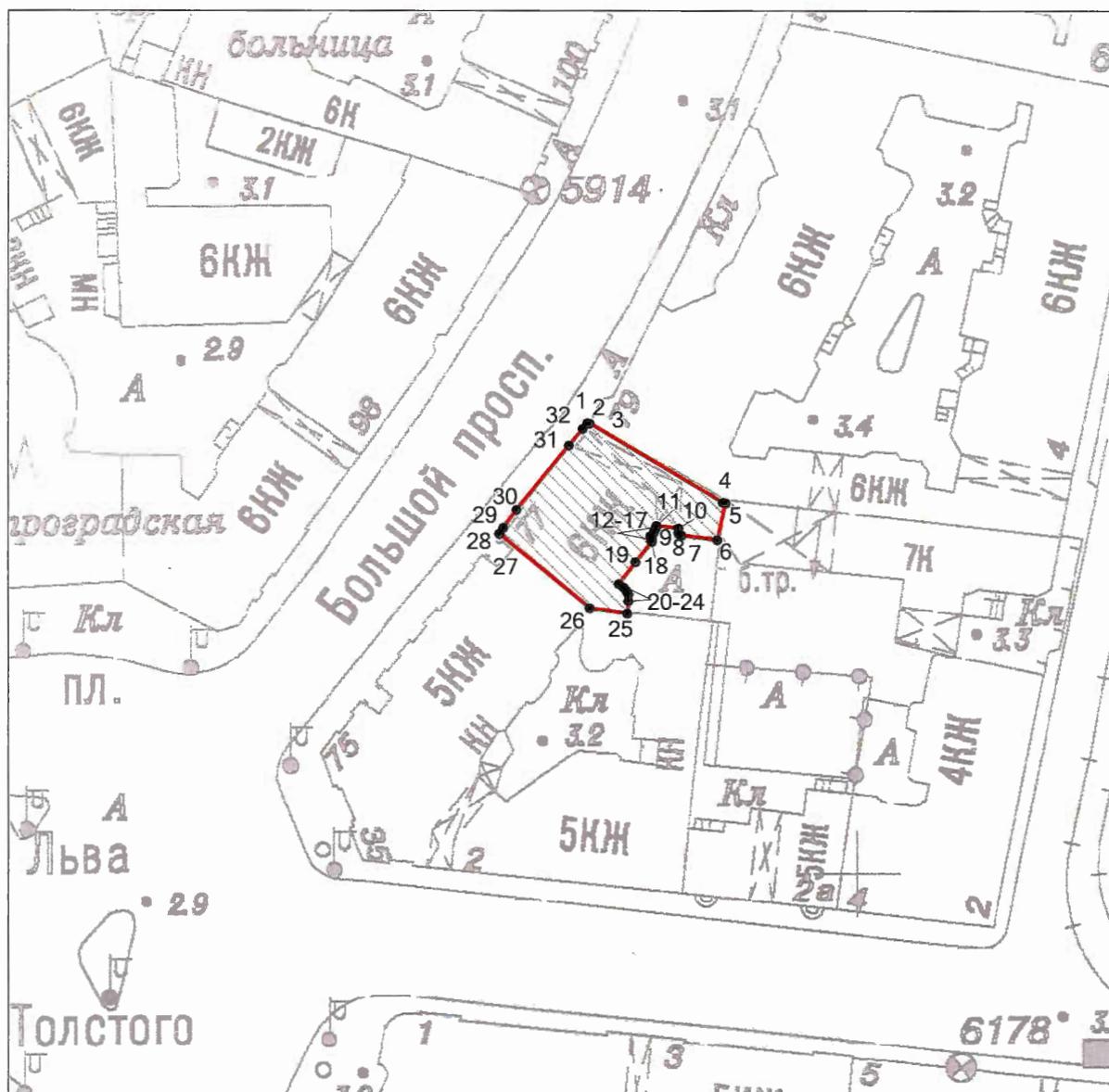
**Временно исполняющий обязанности
председателя КГИОП**



А.В. Михайлов

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Бывш. дом Розенштейна» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 77

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

-  граница территории объекта культурного наследия
-  характерная точка границы территории объекта культурного наследия
-  территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

2. Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>СК-1964</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	97664.71	113561.76	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
2	97664.59	113562.00	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
3	97664.55	113562.12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
4	97653.23	113581.03	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
5	97653.18	113581.45	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
6	97647.94	113580.26	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
7	97648.56	113575.13	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
8	97648.79	113574.86	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
9	97649.04	113574.75	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
10	97649.61	113574.75	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
11	97649.93	113571.58	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
12	97649.76	113571.57	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
13	97649.42	113571.45	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
14	97649.05	113571.22	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
15	97648.47	113570.78	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
16	97648.27	113570.89	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
17	97648.03	113570.95	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
18	97647.67	113570.90	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
19	97644.78	113568.68	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
20	97641.62	113566.25	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
21	97641.10	113566.91	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
22	97640.73	113567.27	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
23	97640.09	113567.58	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
24	97639.22	113567.62	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
25	97637.44	113567.44	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
26	97638.17	113562.13	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–

27	97648.73	113549.37	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
28	97648.84	113549.22	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
29	97649.70	113549.86	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
30	97652.19	113551.71	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
31	97661.45	113559.12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
32	97663.79	113561.08	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
1	97664.71	113561.76	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 77

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

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

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



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

окуд

17.06.2024№ 786-рп

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Бывш. дом Розенштейна»**

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, в связи с позицией судов общей юрисдикции относительно нормативного характера правовых актов, утверждающих предмет охраны объекта культурного наследия:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 77, согласно приложению к распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 06.09.2013 № 10-444 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна».

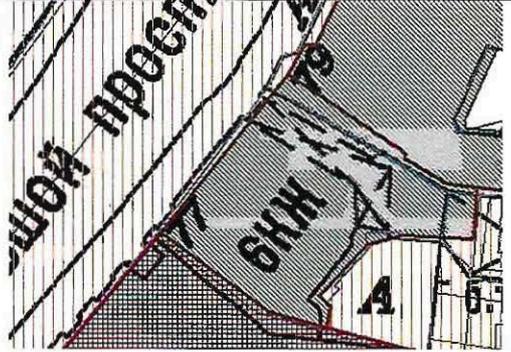
3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

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

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 77

№ п.п.	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация сложного в плане шестиэтажного на подвалах здания, с мансардным этажом, с воротным проездом; крыша - габариты и конфигурация.	 
2	Конструктивная система здания:	<p>наружные и внутренние капитальные кирпичные стены;</p> <p>полуциркульные арки проема парадного входа и воротного проезда со стороны улицы;</p> <p>лестничные клетки – местоположение, габариты, конфигурация; конструктивное решение лестниц; парадная лестница – габариты, конфигурация (овальной формы);</p> <p>исторические междуэтажные перекрытия (для помещений с архитектурно-художественной отделкой), исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий (для</p>	

		помещений без архитектурно-художественной отделки).	
3	Объемно-планировочное решение:	в габаритах исторических наружных и внутренних капитальных стен;	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>в приемах и формах неоклассицизма; архитектурная композиция фасада – симметричная, с первыми двумя этажами, трактованными как высокий цоколь, с трехчетвертными колоннами большого ордера на высоту третьего-шестого этажей, фасад венчает сложнопрофилированный карниз, завершает – аркада аттиковой стенки с мерно расставленными скульптурными фигурами на ней.</p> <p>оконные проемы – исторические местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольная); оконные заполнения – исторический материал (дерево), исторический рисунок расстекловки; исторические дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>лицевой фасад – материал и характер отделки фасада – на уровне первого-второго этажа – квадры серого гранита, на уровне остальных этажей – штукатурка, расшитая под каменную кладку;</p>	 

вертикальные членения –
 трехчетвертные колонны композитного
 ордера на высоту 3-6 этажей;
 парадный вход – местоположение,
 габариты, конфигурация;
 заполнение проема – исторический
 материал (дерево), рисунок филенчатых
 дверей, рисунок расстекловки фрамуги;
 воротный проезд – местоположение,
 габариты, конфигурация проема
 (полуциркулярная);
 оформление парадного входного и
 воротного проезда декоративными
 замковыми камнями с львиными
 маскаронами;



оформление оконных проемов –
 первого этажа – декоративными
 замковыми камнями, подоконными
 досками на кубических стилизованных
 кронштейнах;
 второго этажа – подоконные доски,
 замковые камни, оформленные
 маскаронами античных божеств;
 третьего этажа – по центральной и
 крайним осям профилированные
 наличники с декоративными замковыми
 камнями, оформляющие французские
 окна;
 четвертого этажа - по центральной и
 крайним осям профилированные
 наличники с декоративными замковыми
 камнями; пятого этажа – подоконные
 доски на стилизованных кронштейнах;
 шестого этажа – подоконные доски;



балконы – местоположение, габариты, конфигурация;
 балкон второго этажа по центральной оси на фигурных, оформленных лепниной растительного орнамента кронштейнах;
 ограждение в виде балюстрады с тумбами, стенки которых филенчатые с изображениями стилизованных скорпионов;
 профиль балконной площадки;
 две урны на тумбах ограждения;

металлическое ограждение из прямых кованых стоек французских балконов третьего этажа;

французские балконы пятого-шестого этажей в 2и4 осях, с ограждением в виде балюстрады и глухих тумб, на фигурных кронштейнах, оформленных орнаментом «рыбья чешуя» - пятого этажа и металлическим кованным ограждением из прямых стоек с накладной кованной композицией с изображением на перекрещенных стилизованных мече и топоре наложен щит – шестого этажа;
 кованное ограждение лоджий аркады;

рельефные композиции в подоконных простенках между пятым и шестым этажами, состоящие из парных изображений обнаженных дев, юношей и мужей;

выносной профилированный карниз;
 пилястры, оформляющие устои аттиковой стенки-аркады;
 венчающий профилированный карниз аттиковой стенки-аркады;

шесть скульптур на аркаде, изображающие мужские и женские фигуры в стилизованных античных одеждах;



		<p>дворовые фасады – материал и характер фасадной поверхности – гладкая штукатурка; балконы – местоположение, габариты, конфигурация; оконные проемы - исторические местоположение, габариты, конфигурация;</p>	
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>парадная лестница – кессоны и розетки, оформляющие нижние поверхности маршей и площадок; облицовка мрамором ступеней лестницы; ограждение маршей в виде фигурных балясин; материал поручня – дерево.</p>	 

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

Экземпляр № 1

781710971380005

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



07.01.2016

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Бывш. дом Розенштейна

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

1913-1914 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

- Решение Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся «О включении зданий в список памятников архитектуры местного значения» № 891 от 16.11.1970 г.

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

Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 77

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

- Распоряжение КГИОП «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» № 86-рп от 01.02.2023 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация сложного в плане шестиэтажного на подвалах здания, с мансардным этажом, с воротным проездом; крыша - габариты и конфигурация. Конструктивная система здания: наружные и внутренние капитальные кирпичные стены; полуциркульные арки проема парадного входа и воротного проезда со стороны улицы; лестничные клетки – местоположение, габариты, конфигурация; конструктивное решение лестниц; парадная лестница – габариты, конфигурация (овальной формы); исторические междуэтажные перекрытия (для помещений с архитектурно-художественной отделкой), исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий (для помещений без архитектурно-художественной отделки). Объемно-планировочное решение: в габаритах исторических наружных и внутренних капитальных стен; Архитектурно-художественное решение фасадов: в приемах и формах неоклассицизма; архитектурная композиция фасада – симметричная, с первыми двумя этажами, трактованными как высокий цоколь, с трехчетвертными колоннами большого ордера на высоту третьего-шестого этажей, фасад венчает сложнопрофилированный карниз, завершает - аркада аттиковой стенки с мерно расставленными скульптурными фигурами на ней. оконные проемы - исторические местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольная); оконные заполнения – исторический материал (дерево), исторический рисунок расстекловки; исторические дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация; лицевой фасад – материал и характер отделки фасада – на уровне первого-второго этажа – квадраты серого гранита, на уровне остальных этажей – штукатурка, расшитая под каменную кладку; вертикальные членения – трехчетвертные колонны композитного ордера на высоту 3-6 этажей; парадный вход – местоположение, габариты, конфигурация; заполнение проема – исторический материал (дерево), рисунок филенчатых дверей, рисунок расстекловки фрамуги; воротный проезд – местоположение, габариты, конфигурация проема (полуциркульная); оформление парадного входного и воротного проезда декоративными замковыми камнями с львиными маскаронами; оформление оконных проемов – первого этажа – декоративными замковыми камнями, подоконными досками на кубических стилизованных кронштейнах; второго этажа – подоконные доски, замковые камни, оформленные маскаронами античных божеств; третьего этажа – по центральной и крайним осям профилированные наличники с декоративными замковыми камнями, оформляющие французские окна; четвертого этажа - по центральной и крайним осям профилированные наличники с декоративными замковыми камнями; пятого этажа – подоконные доски на стилизованных кронштейнах; шестого этажа – подоконные доски; балконы – местоположение, габариты, конфигурация; балкон второго этажа по центральной оси на фигурных, оформленных лепниной растительного орнамента кронштейнах; ограждение в виде балюстрады с тумбами, стенки которых филенчатые с изображениями стилизованных скорпионов; профиль балконной площадки; две урны на тумбах ограждения; металлическое ограждение из прямых кованых стоек французских балконов третьего этажа; французские балконы пятого-шестого этажей в 2и4 осях, с ограждением в виде балюстрады и глухих тумб, на фигурных кронштейнах, оформленных орнаментом «рыбья чешуя» - пятого этажа и металлическим кованым ограждением из прямых стоек с накладной кованой композицией с изображением на перекрещенных стилизованных мече и топоре наложен щит – шестого этажа; кованое ограждение лоджий аркады; рельефные композиции в подоконных простенках между пятым и шестым этажами, состоящие из парных изображений обнаженных дев, юношей и мужей; выносной профилированный карниз; пилястры, оформляющие устои аттиковой стенки-аркады; венчающий профилированный карниз аттиковой стенки-аркады; шесть скульптур на аркаде, изображающие мужские и женские фигуры в стилизованных античных одеждах; дворовые фасады – материал и характер фасадной поверхности – гладкая штукатурка; балконы – местоположение, габариты, конфигурация; Декоративно-художественная отделка интерьеров: парадная лестница – кессоны и розетки, оформляющие нижние поверхности маршей и площадок; облицовка мрамором ступеней лестницы; ограждение маршей в виде фигурных балясин; материал поручня – дерево;

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Бывш. дом Розенштейна (фасады) архитектор А.Е. Белогруд" № 10-444 от 06.09.2013 г.

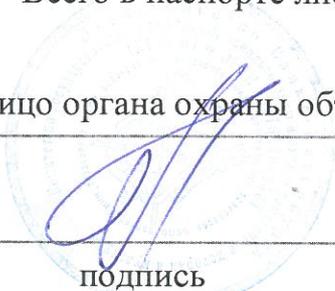
9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

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

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

13 . 05 . 2024

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н»(шифр: БПС77-2/0324), ООО «ПБ «Сириус», 2024 г.

Задание КГИОП
Письма КГИОП

СОГЛАСОВАНО:

(должность)

С.А. Вуорск
(подпись)

М.В. Майорова
(подпись)

05 марта 2024 г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник отдела Петроградского и
Василеостровского районов Управления по
охране и использованию объектов
культурного наследия

(должность)

Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры

(наименование органа охраны)

М.В. Майорова
(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 70C8F0A915181DF58D9E7C4E2165A250
Владелец Майорова Мария Викторовна
Действителен с 17.10.2023 по 09.01.2025

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
№01-21-598/24-0-1 от 05.03.2024

(ремонт и приспособление для современного использования пом. 2-Н)

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

Объект культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна»
(Основание: решение исполкома Ленгорсовета от 16.11.1970 № 891)

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.	Большой проспект П.С.	д.	77	лит.	А	корп.	

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

Собственник (законный владелец):

Груздев Эдуард Владимирович, Рубцова Евгения Александровна, Аренда: ООО «Ника - III»
(в соответствии со сведениями из ЕГРН, заявление № 3910562343)

(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.	Большой проспект П.С.	д.	77	лит.	А	офис/кв.	2-Н
ИНН	-	-	-	-	-	-	-
ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-
Отвественный представитель:	Федосцева Марина Владимировна						
(фамилия, имя, отчество (при наличии))							
Контактный телефон:	+7911922649						
Адрес электронной почты:	office@formikagroup.ru						

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

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

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

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» утвержден распоряжением КГИОП от 01.02.2023 № 86-рп
--

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

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» утвержден распоряжением КГИОП от 06.09.2013 №10-444
--

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. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</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
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта и приспособления для современного использования пом. 2-Н разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
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:	
<p>Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.</p> <p>Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).</p> <p>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</p>	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Специалист 1-й категории
отдела Петроградского и
Василеостровского районов
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

(должность, наименование организации)

Осипова Алина Павловна

(Ф.И.О. полностью)



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

ул. Зодчего Росси, 1-3, 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>

№01-46-2152/24-0-1 от 22.08.2024

На № 1417118 от 06.08.2024

Рег. № 01-46-2152/24-0-0 от 06.08.2024

Федосцевой М.В.

fmv9226749@yandex.ru

Уважаемая Марина Владимировна!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 77, литера А, на основании Решение исполкома Ленгорсовета от 16.11.1970 № 891, является объектом культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» (далее - Объект).

В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), охранное обязательство на указанный объект культурного наследия КГИОП не утверждалось, ранее на квартиру № 2-Н были заключены охранные обязательства от 25.11.2005 № 6138, от 09.01.2014 № 12552.

В силу пункта 6,4 охранные обязательства прекращают свое действие при прекращении договора аренды, при прекращении права собственника на Объект или исключения Объекта из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия, со дня передачи Объекта по акту от собственника третьему лицу, либо исключения Объекта из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Отсутствие охранного обязательства не препятствует использованию объекта культурного наследия с обязательным соблюдением требований Федерального закона, в том числе подпунктов 1-3 пункта 1 статьи 47.3 Федерального закона и выполнению в отношении данного объекта культурного наследия работ по его сохранению в порядке, установленном пунктом 1 статьи 45 Федерального закона.

**Начальник Юридического
управления-юрисконсульт
КГИОП**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 323F11E9AB574CF81C9BE2B697A8EE43
Владелец Трушина Жанна Германовна
Действителен с 14.06.2023 по 06.09.2024

Ж.Г. Трушина



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

Федосцевой М.В.

fmv9226749@yandex.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>

№01-43-21683/24-0-1 от 05.09.2024

На № 1438503 от 04.09.2024

Рег. № 01-43-21683/24-0-0 от 04.09.2024

Уважаемая Марина Владимировна!

В ответ на Ваше обращение по вопросу предоставления акта технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 77, литера А (далее – Объект), КГИОП сообщает следующее.

Акты технического состояния на указанный Объект КГИОП не составлялись.

**Начальник отдела Петроградского
и Василеостровского районов
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 70C8F0A915181DF58D9E7C4E2165A250
Владелец Майорова Мария Викторовна
Действителен с 17.10.2023 по 09.01.2025

В.Майорова

Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н»(шифр: БПС77-2/0324), ООО «ПБ «Сириус», 2024 г.

Выписка из ЕГРН

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2024, поступившего на рассмотрение 05.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

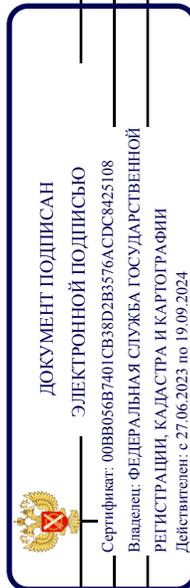
Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65353513			
Кадастровый номер:	78:07:0003081:2270		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003081		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:7:3081:2:8:5		
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Большой П.С., д. 77, литера. А, пом. 2-Н		
Площадь:	153.4		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Подвал № подвал		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	53		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	13629143.25		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003081:2009		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB382DB3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 4
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-6535313	
Кадастровый номер: 78:07:0003081:2270	
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.01.1991
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:	Бровкина Ирина Владимировна, СНИЛС 01516857039, договор на выполнение кадастровых работ от 22.08.2023 № 6, дата завершения кадастровых работ: 22.08.2023 данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Ольнова Анна Алексеевна



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65353513	
Кадастровый номер: 78:07:0003081:2270	

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 78-78-01/0772/2006-428 16.01.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 Вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		21.08.2023 13:45:44
	номер государственной регистрации:		78:07:0003081:2270-78/011/2023-13
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.08.2023 на 7 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Ника - ПИ", ИНН: 7841097522
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, выдан 14.08.2023, дата государственной регистрации: 21.08.2023, номер государственной регистрации: 78:07:0003081:2270-78/011/2023-14
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Дополнительное соглашение к Договору аренды от 14.08.2023, № 1, выдан 01.09.2023, дата государственной регистрации: 08.09.2023, номер государственной регистрации: 78:07:0003081:2270-78/011/2023-15 данные отсутствуют



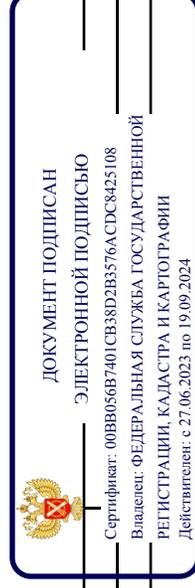
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 4
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-6535313	
Кадастровый номер: 78:07:0003081:2270	

1	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
3	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Правообладатель (правообладатели):	1.2 Физическое лицо
5	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1 данные отсутствуют
6	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2 Общая долевая собственность, 1/2 78-78-01/0772/2006-428 16.01.2007 00:00:00
7	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2 данные отсутствуют
8	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	56
9	4.1 Вид:	Аренда
10	дата государственной регистрации:	21.08.2023 13:45:44
11	номер государственной регистрации:	78:07:0003081:2270-78/011/2023-13
12	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.08.2023 на 7 лет
13	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Ника - III", ИНН: 7841097522
14	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
15	основание государственной регистрации:	Договор аренды, выдан 14.08.2023, дата государственной регистрации: 21.08.2023, номер государственной регистрации: 78:07:0003081:2270-78/011/2023-14 Дополнительное соглашение к Договору аренды от 14.08.2023, № 1, выдан 01.09.2023, дата государственной регистрации: 08.09.2023, номер государственной регистрации: 78:07:0003081:2270-78/011/2023-15

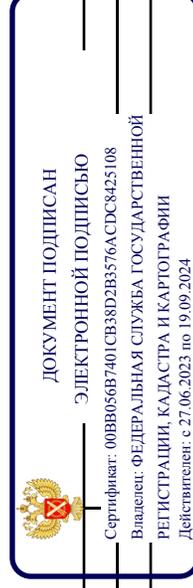


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

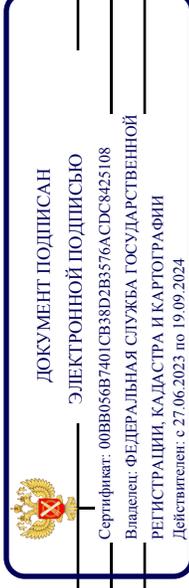
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов выписки: 9	Всего разделов: 4
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-6535313	
Кадастровый номер: 78-07:0003081:2270	

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
4.1	вид:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации:	11.03.2006 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0042/2006-484
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Решение Исполкома комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов, № 891, выдан 16.11.1970
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Лист № 4 раздела 2	Всего листов выписки: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-6535313	
Кадастровый номер: 78:07:0003081:2270	

	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
		58



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение

вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 9

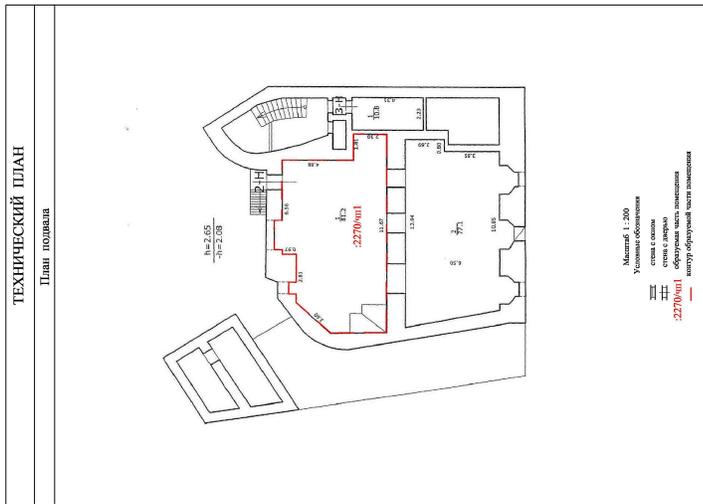
Всего разделов: 4

Всего листов раздела 8: 2

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-6535313

Кадастровый номер: 78:07:0003081.2270

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:200



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-6535313		Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер: 78:07:0003081:2270		

Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	81.2	Образуемая часть помещения :2270/чп1 общей площадью 81,2 кв.м состоит из части помещения с кадастровым номером 78:07:0003081:2270 (комната 1). Помещение расположено в подвале здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Большой П.С., д. 77, литера А, согласно Договору аренды от 14.08.2023г.	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

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

Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н»(шифр: БПС77-2/0324), ООО «ПБ «Сириус», 2024 г.

Документы технического учета



Правительство Санкт-Петербурга
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

**Санкт-Петербургское государственное
бюджетное учреждение
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОГО И
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО
ЦЕНТРАЛЬНОЕ
ДЕПАРТАМЕНТА КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ул. Белинского, д. 13
Санкт-Петербург, 191014
тел. (812) 777-91-33, факс (812) 644-51-38
e-mail: cenpib@guion.spb.ru
ОКПО 50241950 ОГРН 1227800025067
ИНН 7841097748/КПП 784101001

№ _____
На № _____ от _____

№ 03-1349/24-0-0
от 02.05.2024



Выписка из инвентарного дела о технических характеристиках объекта

По данным ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности строение, находящееся по адресу: **Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 77, литера А**, по состоянию на 1991 год имеет следующие технические характеристики:

1. Год постройки – **1913**;
2. Год последнего капитального ремонта – **сведения отсутствуют**;
3. Фундаменты – **бутобетонный ленточный**;
4. Наружные и внутренние капитальные стены – **кирпичные оштукатуренные**;
5. Перегородки – **деревянные оштукатуренные**;
6. Перекрытия чердачные – **деревянные оштукатуренные по металлическим балкам**;
7. Перекрытия междуэтажные – **деревянные оштукатуренные по металлическим балкам**;
8. Перекрытия подвальные – **железобетонные монолитные**;
9. Крыша – **оцинкованное железо по деревянным стропилам и обрешетке**;
10. Проемы оконные – **двойные створные повышенного качества**;
11. Проемы дверные – **филенчатые повышенного качества**;
12. Отопление – **от групповой котельной на газе**;
13. Горячее водоснабжение – **от газовых колонок**;
14. Вентиляция – **естественная**;
15. Газоснабжение – **централизованное**;
16. Мусоропровод – **отсутствует**;
17. Лифты – **имеются**;
18. Канализация – **сброс в городскую сеть**;
19. Процент износа – **33%**.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой деятельности



Заместитель начальника ПИБ
Центрального департамента
кадастровой деятельности

Е.Е. Терёхина

В.Б. Митичева

Исполнитель: Запелалова Е.А.
(812) 777-91-33

Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н»(шифр: БПС77-2/0324), ООО «ПБ «Сириус», 2024 г.

Иконографические материалы

Список иллюстраций

- Илл. 1. «Санктпетербургский план» И.Б. Зихгейма. 1738 г. Фрагмент. ЭтоМесто-старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1738/
- Илл. 2. Академический план Санкт-Петербурга И.Ф. Трускотта. 1753 г. Фрагмент. ЭтоМесто-старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1753/
- Илл. 3. Планы Петербургской части. 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 325. Л. 7.
- Илл. 4. «Подробный планъ столичнаго города Ст.Петербурга» (План Шуберта). 1828 г. Фрагмент. ЭтоМесто-старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828/
- Илл. 5. Карта из «Атласа тринадцати частей С.Петербурга» Н. Цылова. 1849 г. Фрагмент. Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 283.
- Илл. 6. План Петербургской части. 1861 г. Фрагмент. ЭтоМесто-старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1861/
- Илл. 7. План Санкт-Петербурга из путеводителя Суворина. 1896 г. Фрагмент. ЭтоМесто-старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1896/
- Илл. 8. План из путеводителя Суворина «Весь Петербург». 1913 г. Фрагмент. ЭтоМесто-старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_suvorin_1913/
- Илл. 9. Новый план Ленинграда 1933 г. Фрагмент. ЭтоМесто-старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1933/
- Илл. 10. Спутниковая карта Ленинграда. 1966 г. Фрагмент. ЭтоМесто-старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/
- Илл. 11. Спутниковый снимок. 2024 г. Яндекс Карты [Электронный ресурс] URL: <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/sputnik/?ll=30.313616%2C59.966080&z=19>
- Илл. 12. План двора гражданского инженера Крнстантина Исаевича Розенштейна Петербургской части. 3 участка по Большому проспекту, под № 77. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 19об.
- Илл. 13. План подвала. 1913 г. Илл. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 20.
- Илл. 14. План 1-го этажа. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 21.

Илл. 15. План 2-го этажа. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 22.

Илл. 16. План 3-го этажа. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 23.

Илл. 17. План 4-го этажа. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 24.

Илл. 18. План мансарда. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 25.

Илл. 19. Разрез по М-N 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 26-29.

Илл. 20. Разрез по С-D. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 30-33.

Илл. 21. Фасад. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 34-37.

Илл. 22. Большой проспект Петроградской стороны, 77. Дом К.И. Розенштейна. 1900-1917 гг. Retro View of Mankind's Habitat [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/1439111>

Илл. 23. Фасад дома № 77 по Большому проспекту Петроградской стороны. 1960 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Опись 1ГР-48. Ед. хр. 73931.

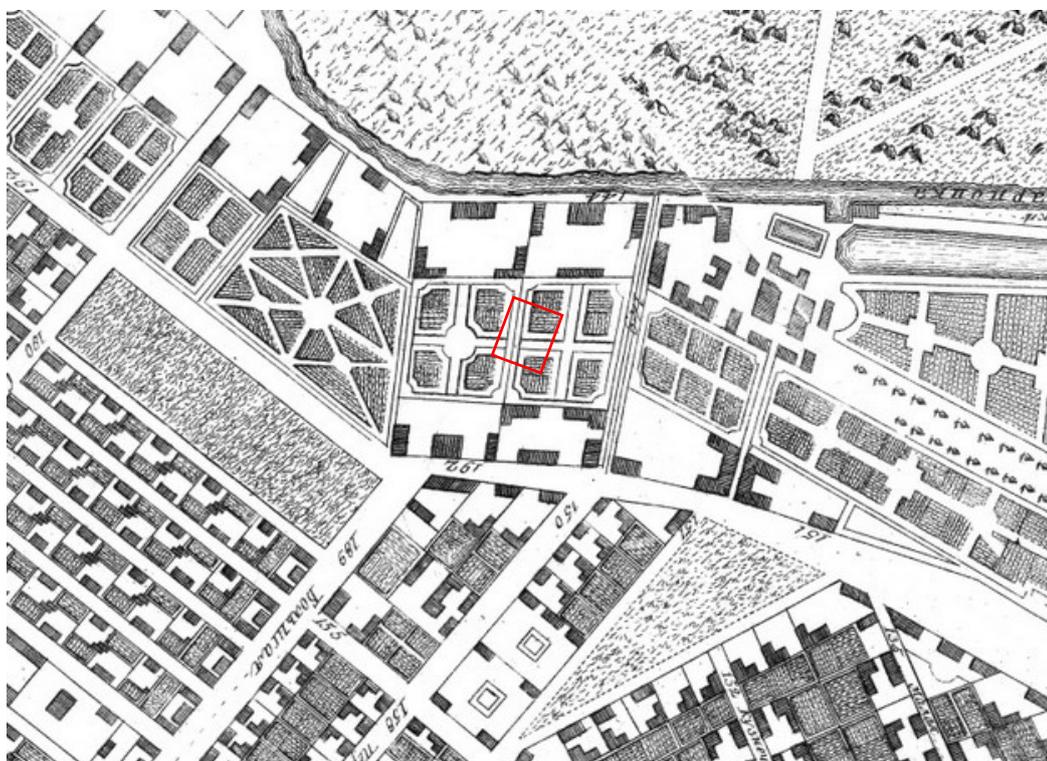
Илл. 24. Дом Розенштейна. 1984 г. . Retro View of Mankind's Habitat [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/938010>

Илл. 25. Большой проспект Петроградской стороны. 1991 г. Retro View of Mankind's Habitat [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/1835420>

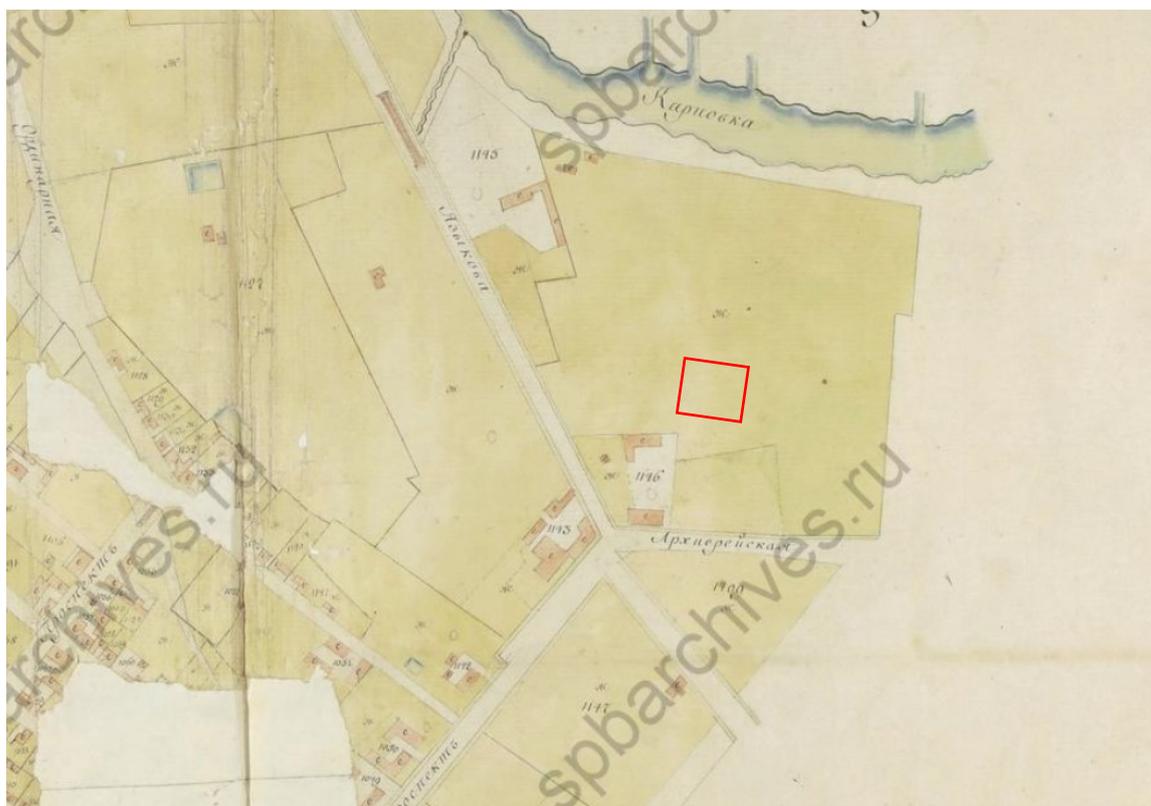
Иллюстрации



Илл. 1. «Санктпетербургский план» И.Б. Зихгейма. 1738 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1738/



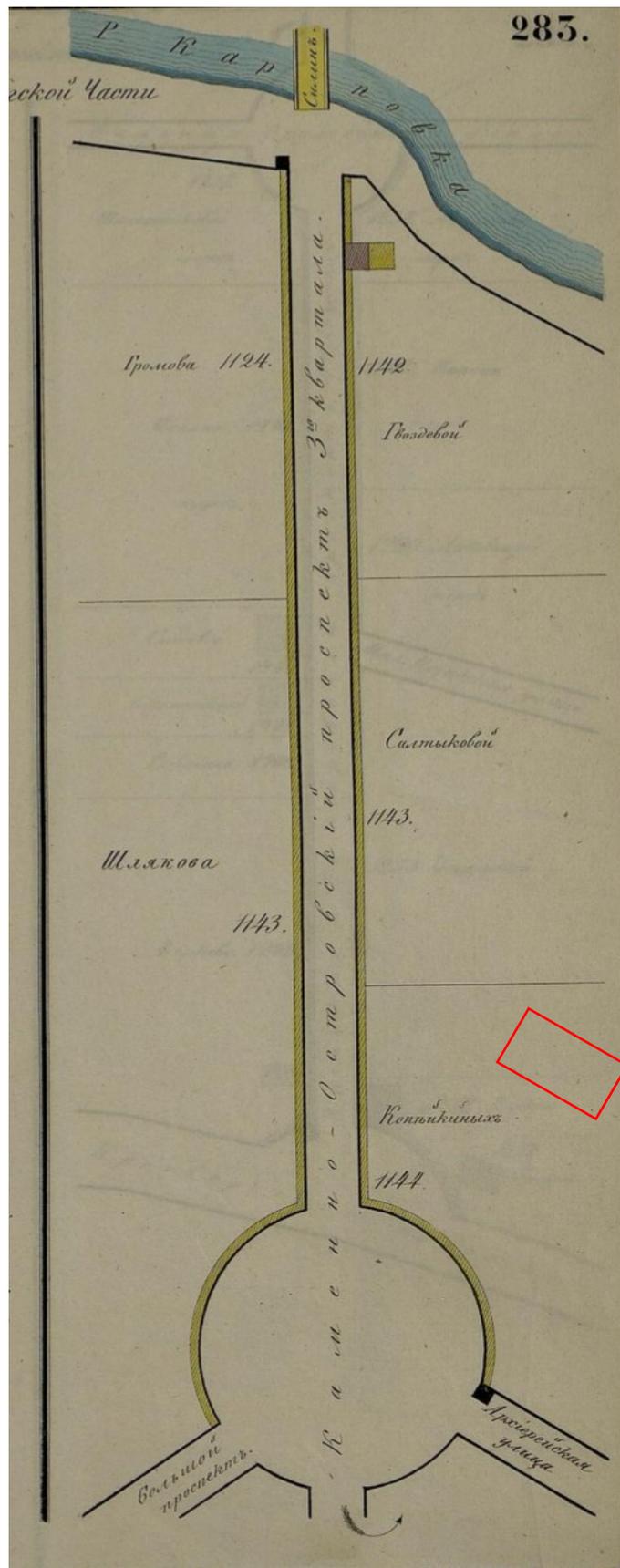
Илл. 2. Академический план Санкт-Петербурга И.Ф. Трускотта. 1753 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1753/



Илл. 3. Планы Петербургской части. 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 325. Л. 7.



Илл. 4. «Подробный планъ столичнаго города Ст.Петербурга» (План Шуберта). 1828 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828/



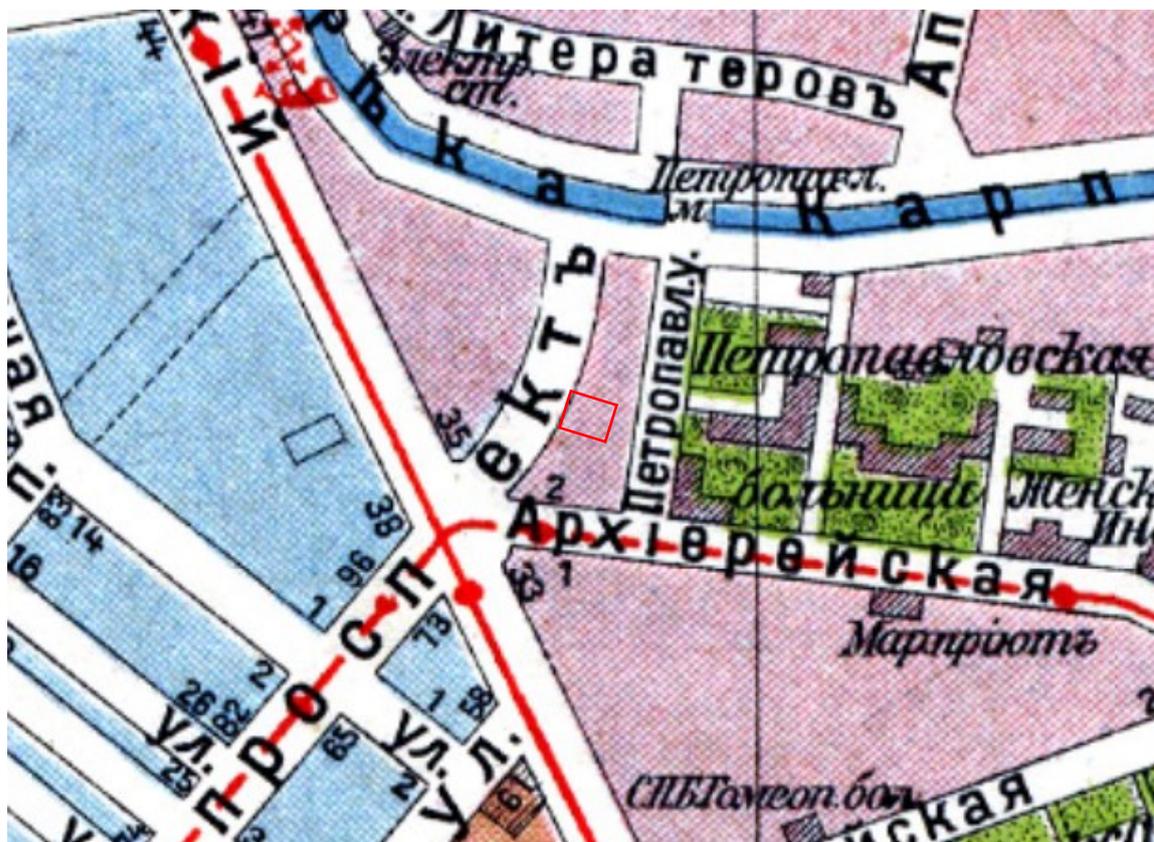
Илл. 5. Карта из «Атласа тринадцати частей С.Петербурга» Н. Цылова. 1849 г. Фрагмент. Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 283.



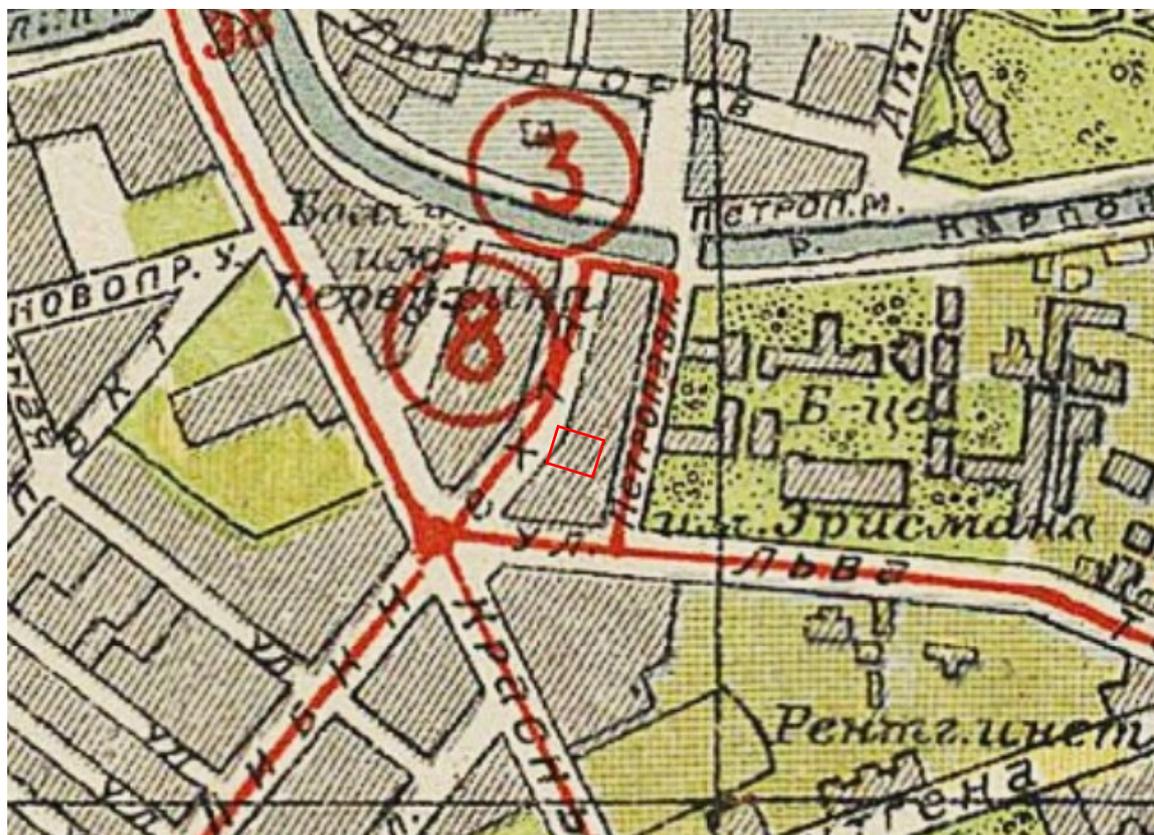
Илл. 6. План Петербургской части. 1861 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1861/



Илл. 7. План Санкт-Петербурга из путеводителя Суворина. 1896 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1896/



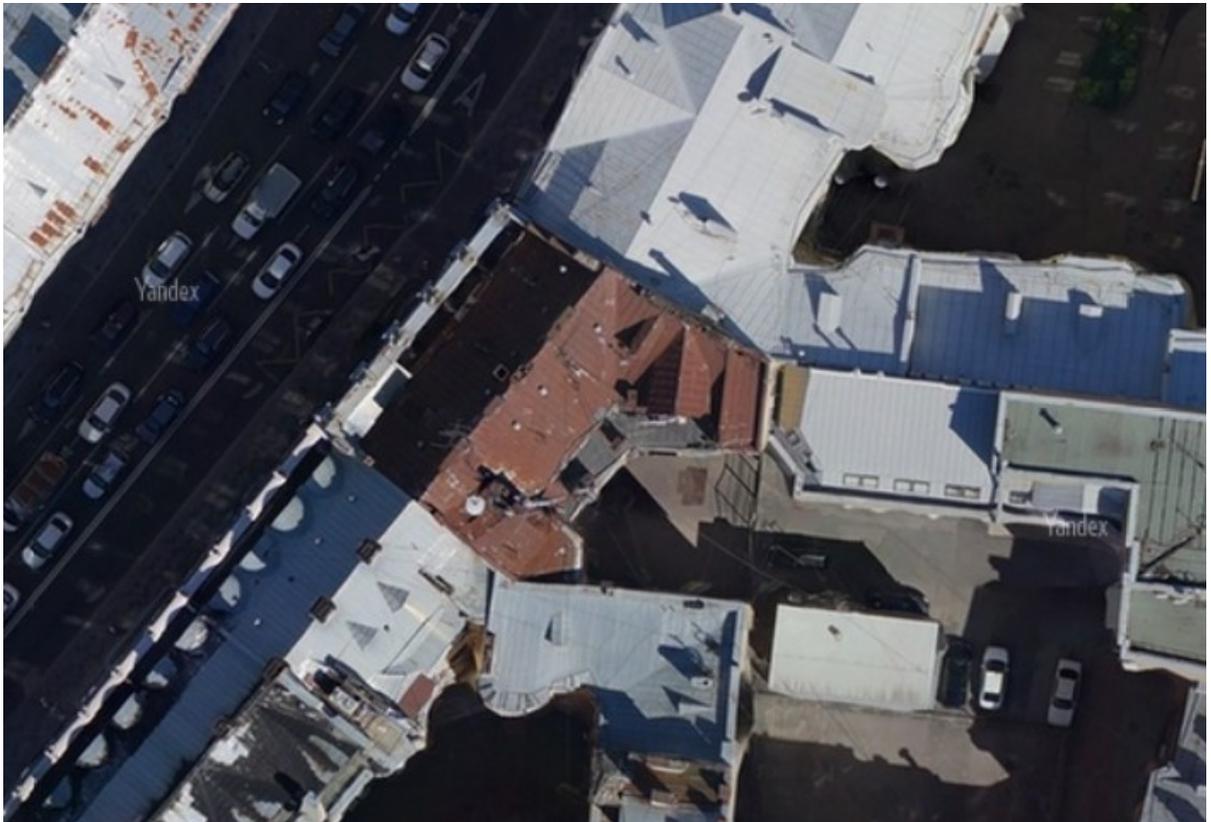
Илл. 8. План из путеводителя Суворина «Весь Петербург». 1913 г. Фрагмент. Это Место-старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_suvorin_1913/



Илл. 9. Новый план Ленинграда 1933 г. Фрагмент. Это Место-старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1933/



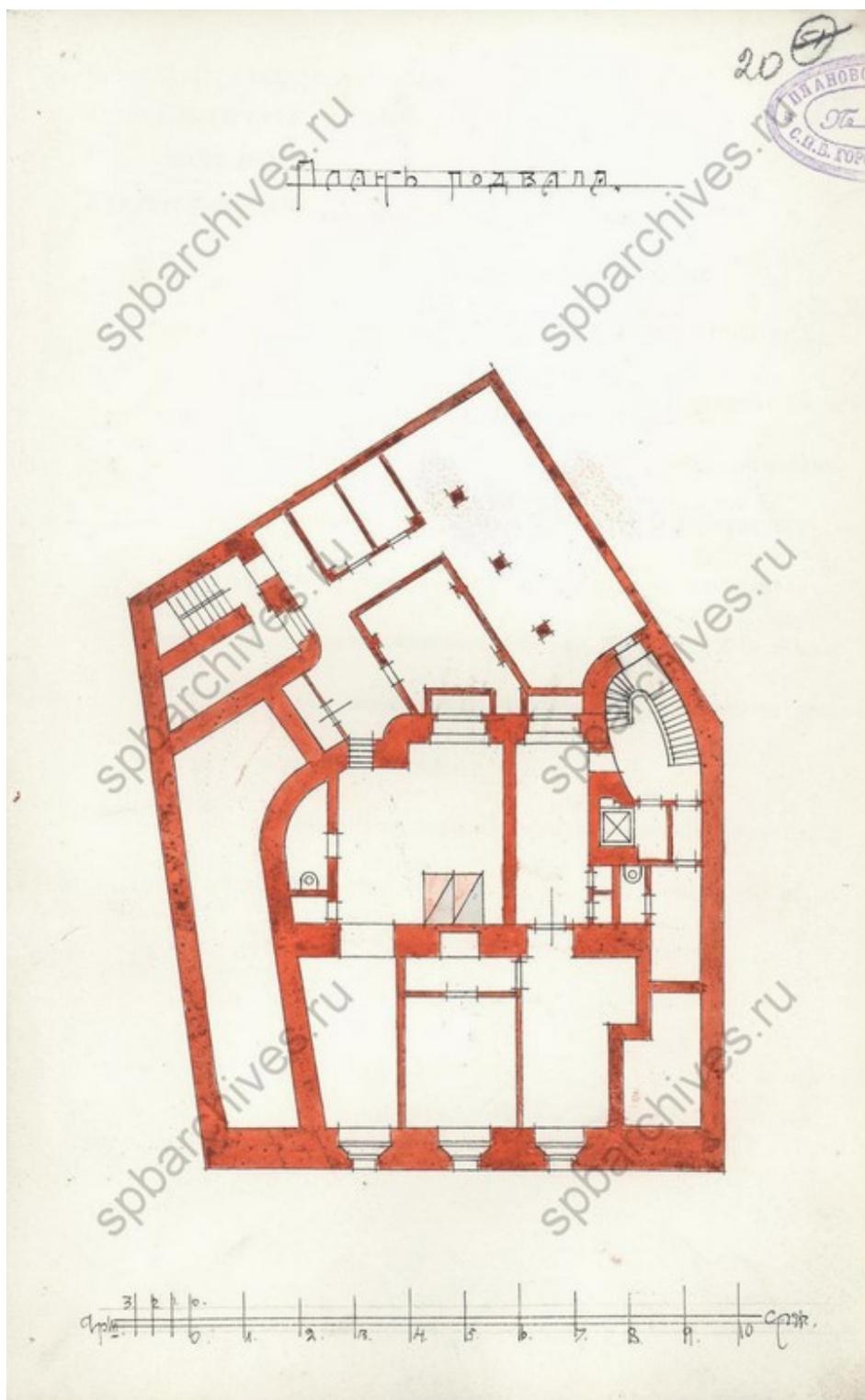
Илл. 10. Спутниковая карта Ленинграда. 1966 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/



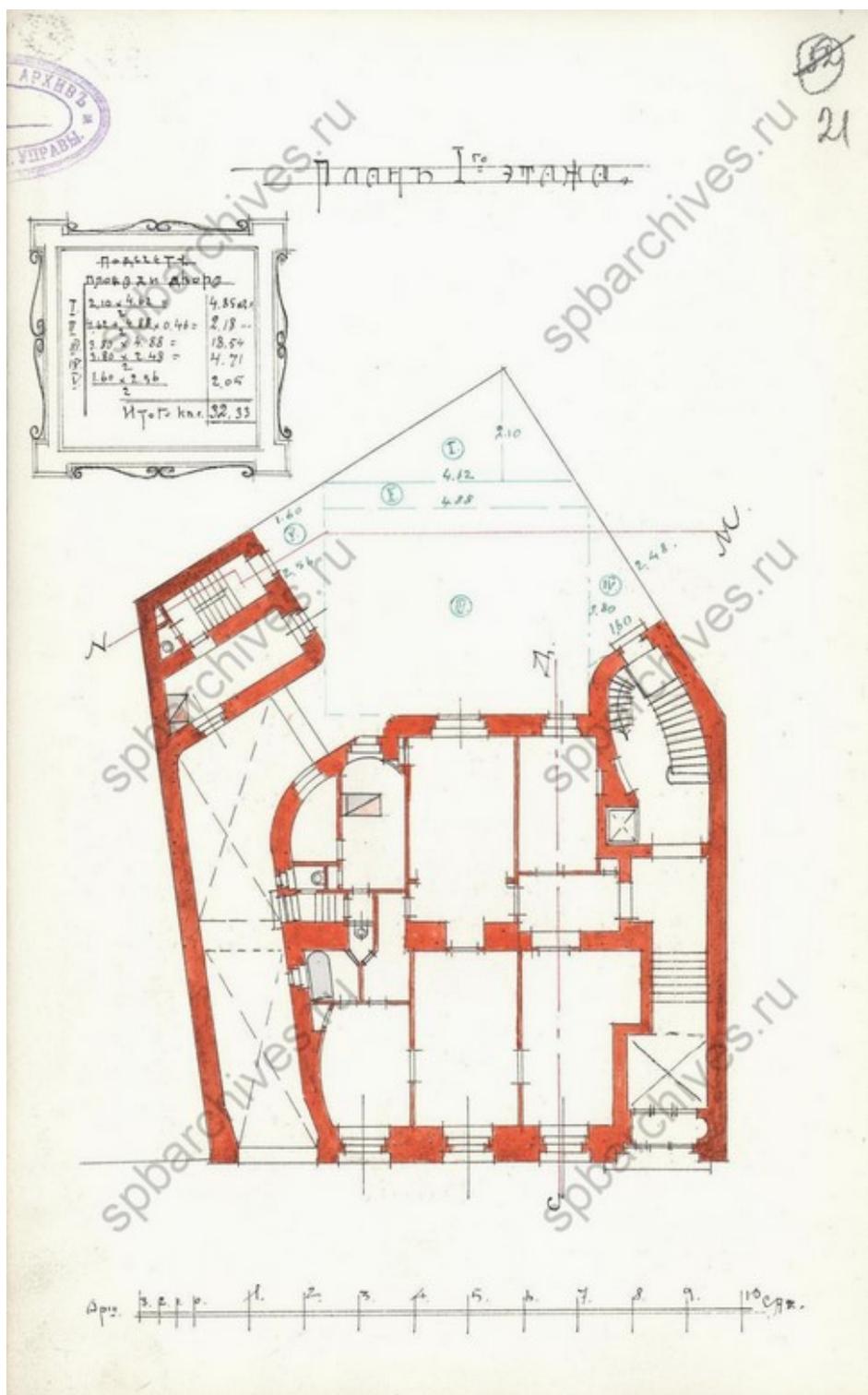
Илл. 11. Спутниковый снимок. 2024 г. Яндекс Карты [Электронный ресурс] URL: <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/sputnik/?ll=30.313616%2C59.966080&z=19>



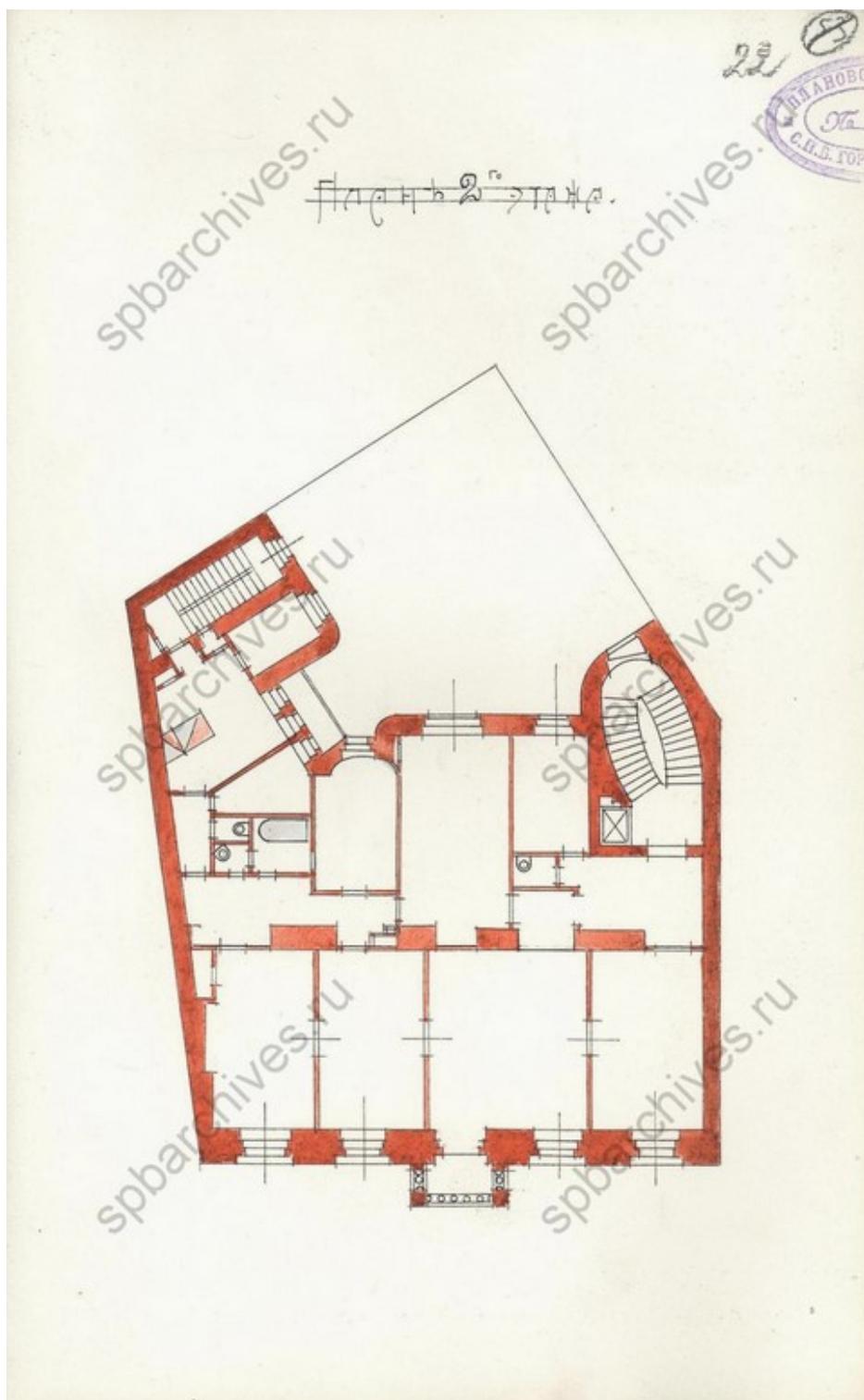
Илл. 12. План двора гражданского инженера Константина Исаевича Розенштейна Петербургской части. 3 участка по Большому проспекту, под № 77. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 19об.



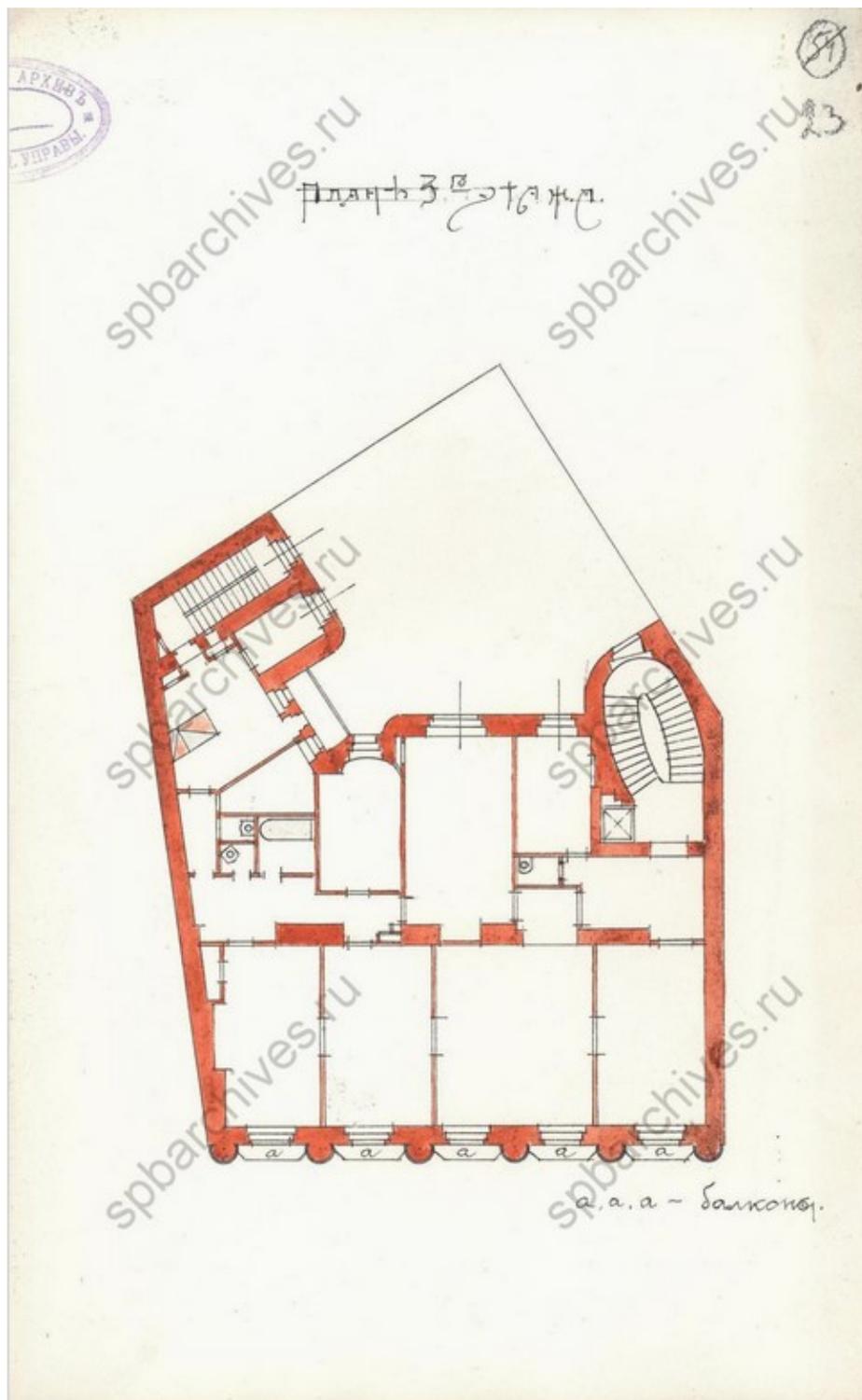
Илл. 13. План подвала. 1913 г. Илл. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 20.



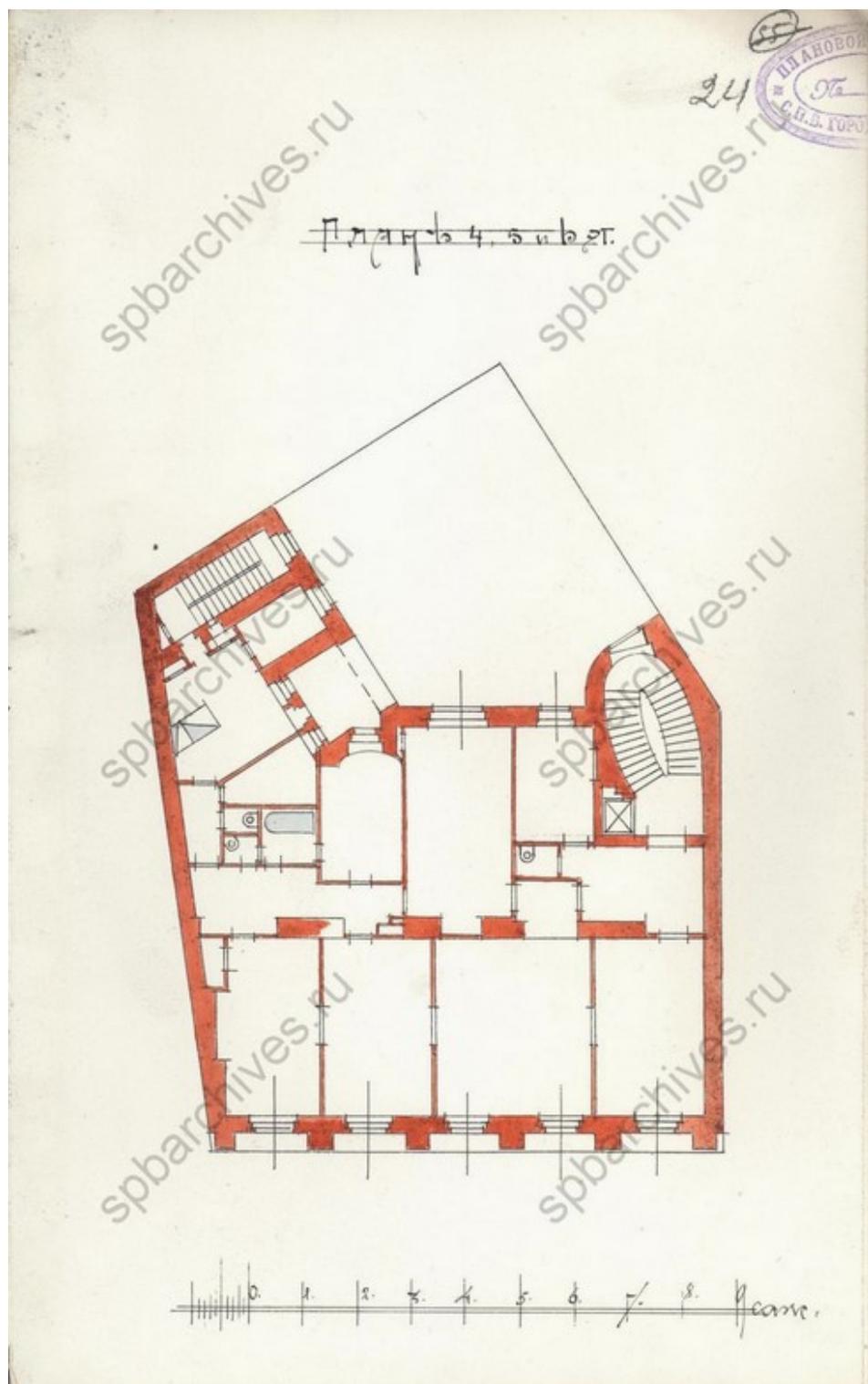
Илл. 14. План 1-го этажа. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 21.



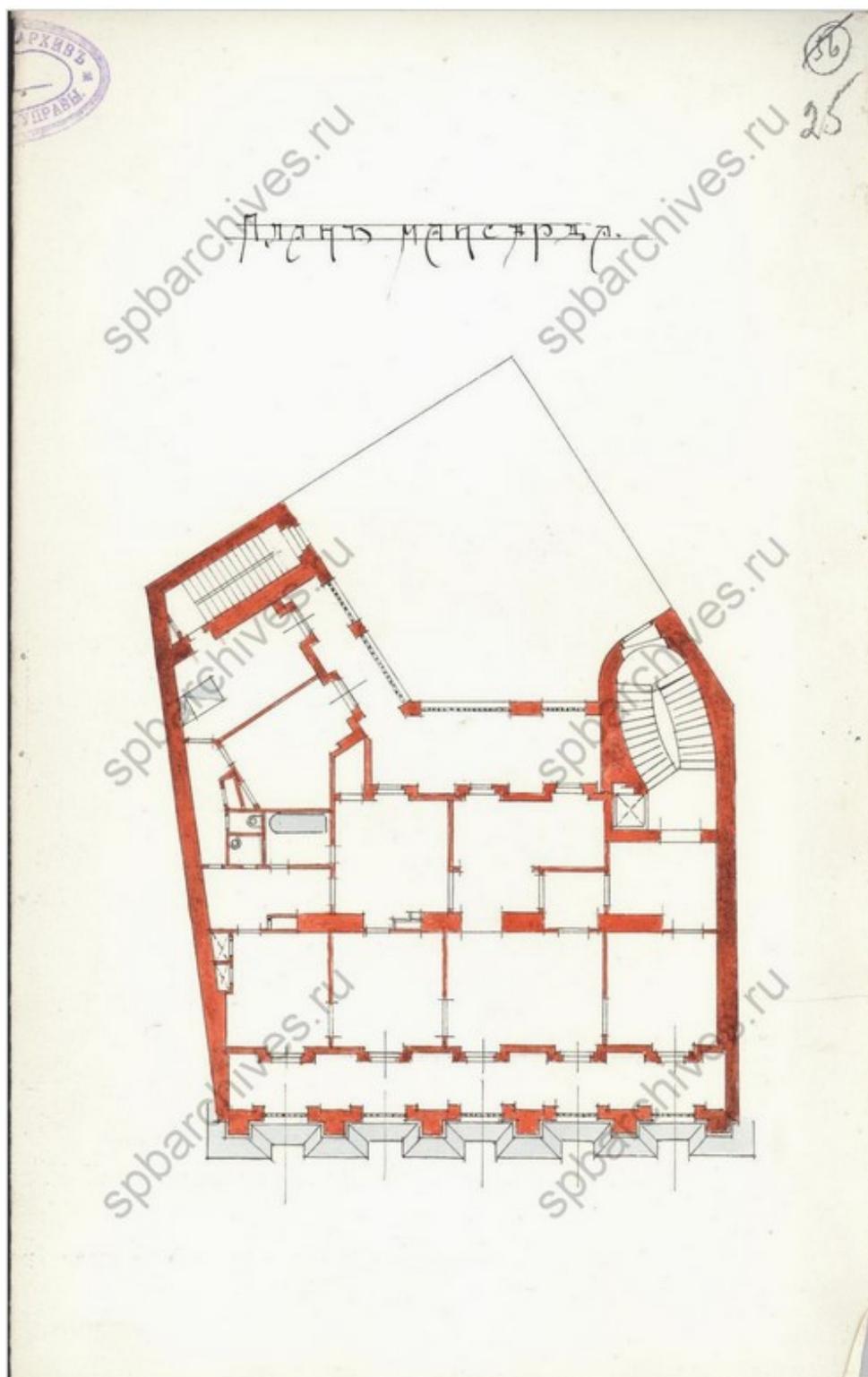
Илл. 15. План 2-го этажа. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 22.



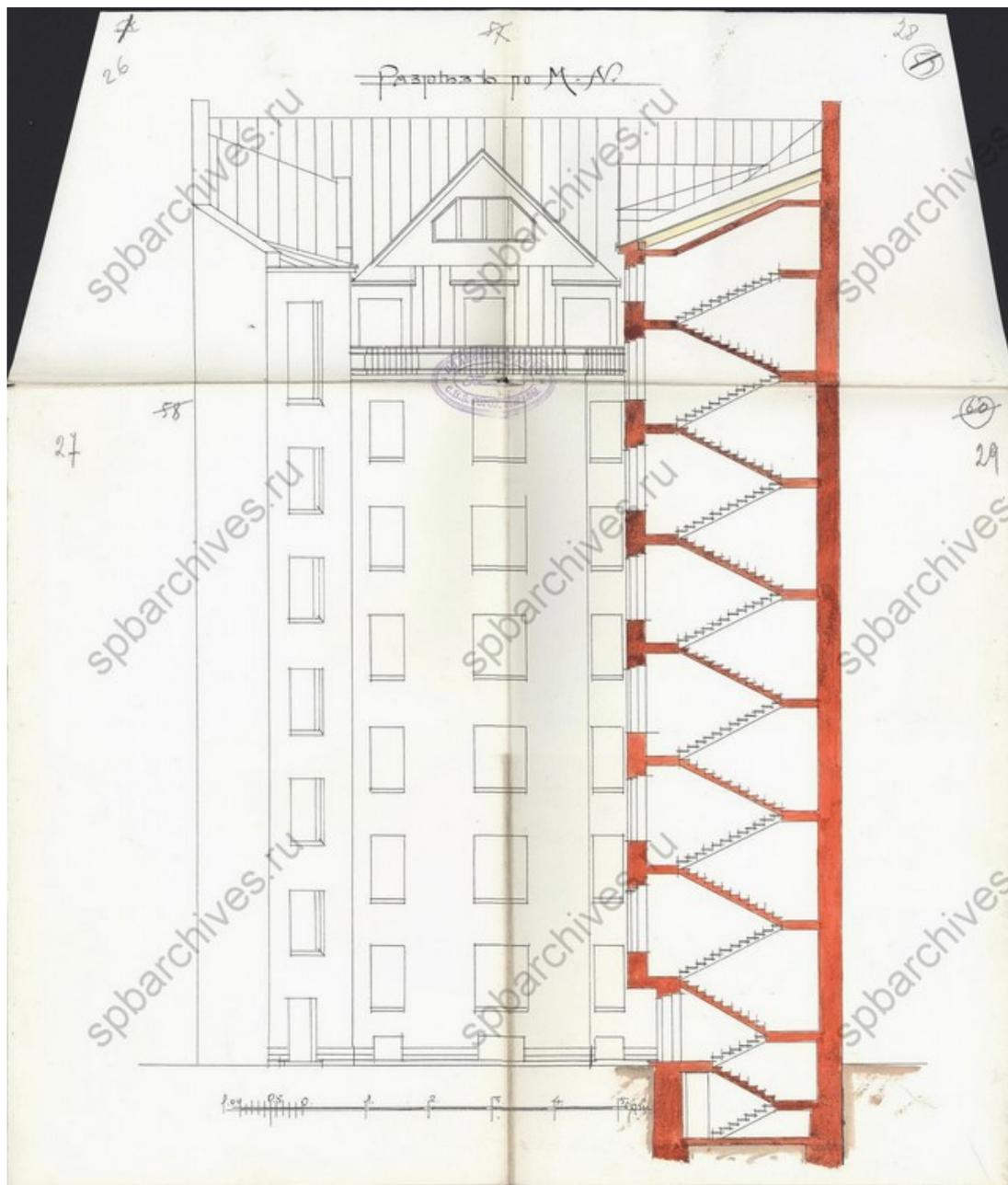
Илл. 16. План 3-го этажа. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 23.



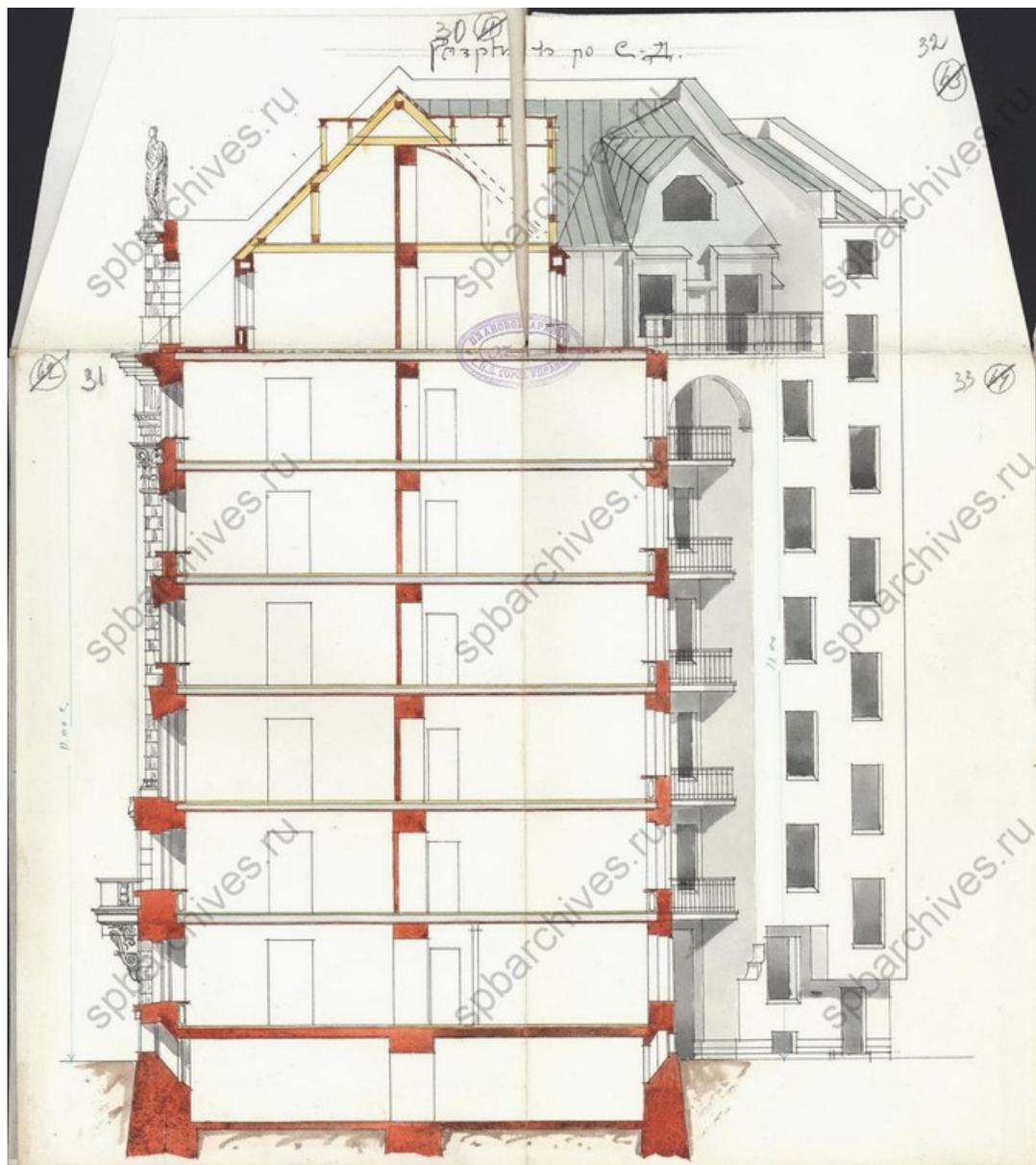
Илл. 17. План 4-го этажа. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 24.



Илл. 18. План мансарда. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 25.



Илл. 19. Разрез по М-Н 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 26-29.



Илл. 20. Разрез по С-Д. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 30-33.



Илл. 21. Фасад. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7349. Л. 34-37.



Илл. 22. Большой проспект Петроградской стороны, 77. Дом К.И. Розенштейна. 1900-1917 гг. Retro View of Mankind's Habitat [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/1439111>



Илл. 23. Фасад дома № 77 по Большому проспекту Петроградской стороны. 1960 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Опись 1ГР-48. Ед. хр. 73931.



Илл. 24. Дом Розенштейна. 1984 г. . Retro View of Mankind's Habitat [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/938010>



Илл. 25. Большой проспект Петроградской стороны. 1991 г. Retro View of Mankind's Habitat [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/1835420>

Приложение №6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н»(шифр: БПС77-2/0324), ООО «ПБ «Сириус», 2024 г.

**Материалы фотофиксации
(фото – Блинов О.А., 25.06.2024)**

Перечень фотографий

- Фото №1.** Лицевой северо-западный фасад здания.
- Фото №2.** Лицевой северо-западный фасад здания.
- Фото №3.** Лицевой северо-западный фасад здания. Фрагмент.
- Фото №4.** Вход в помещение 2-Н со стороны лицевого фасада.
- Фото №5.** Вход в помещение 2-Н со стороны лицевого фасада.
- Фото №6.** Дверное заполнение со стороны помещения 2-Н.
- Фото №7.** Тамбур входа в помещение 2-Н.
- Фото №8.** Помещение 2-Н (1).
- Фото №9.** Оконное заполнение в помещении 2-Н (1).
- Фото №10.** Помещение 2-Н (1).
- Фото №11.** Помещение 2-Н (1).
- Фото №12.** Помещение 2-Н (1).
- Фото №13.** Помещение 2-Н (1).
- Фото №14.** Помещение 2-Н (1).
- Фото №15.** Помещение 2-Н (1).
- Фото №16.** Помещение 2-Н (1).
- Фото №17.** Оконное заполнение в помещении 2-Н (1).
- Фото №18.** Помещение 2-Н (4).
- Фото №19.** Вход в помещение 2-Н (2).
- Фото №20.** Вход в помещение 2-Н (2).
- Фото №21.** Помещение 2-Н (2).
- Фото №22.** Помещение 2-Н (2).
- Фото №23.** Помещение 2-Н (2).
- Фото №24.** Вход в помещение 2-Н (3).
- Фото №25.** Помещение 2-Н (3).
- Фото №26.** Помещение 2-Н (3).
- Фото №27.** Помещение 2-Н (3).
- Фото №28.** Помещение 2-Н (3).

- Фото №29.** Вход в помещение 2-Н (3).
- Фото №30.** Помещение 2-Н (3).
- Фото №31.** Помещение 2-Н (2).
- Фото №32.** Помещение 2-Н (2).
- Фото №33.** Помещение 2-Н (2).
- Фото №34.** Помещение 2-Н (2).
- Фото №35.** Помещение 2-Н (2).
- Фото №36.** Помещение 2-Н (2).
- Фото №37.** Помещение 2-Н (2).
- Фото №38.** Помещение 2-Н (2).
- Фото №39.** Помещение 2-Н (2).
- Фото №40.** Дверное заполнение со стороны помещения 2-Н(2).
- Фото №41.** Помещение 2-Н (2).
- Фото №42.** Дверное заполнение со стороны входа в помещение 2-Н.
- Фото №43.** Лестница в помещении 2-Н.
- Фото №44.** Вход в помещение 2-Н.
- Фото №45.** Вход в помещение 2-Н со стороны дворового фасада.
- Фото №46.** Дворовый юго-восточный фасад здания.
- Фото №47.** Дворовый юго-восточный фасад здания. Фрагмент.
- Фото №48.** Дворовый юго-восточный фасад здания. Фрагмент.

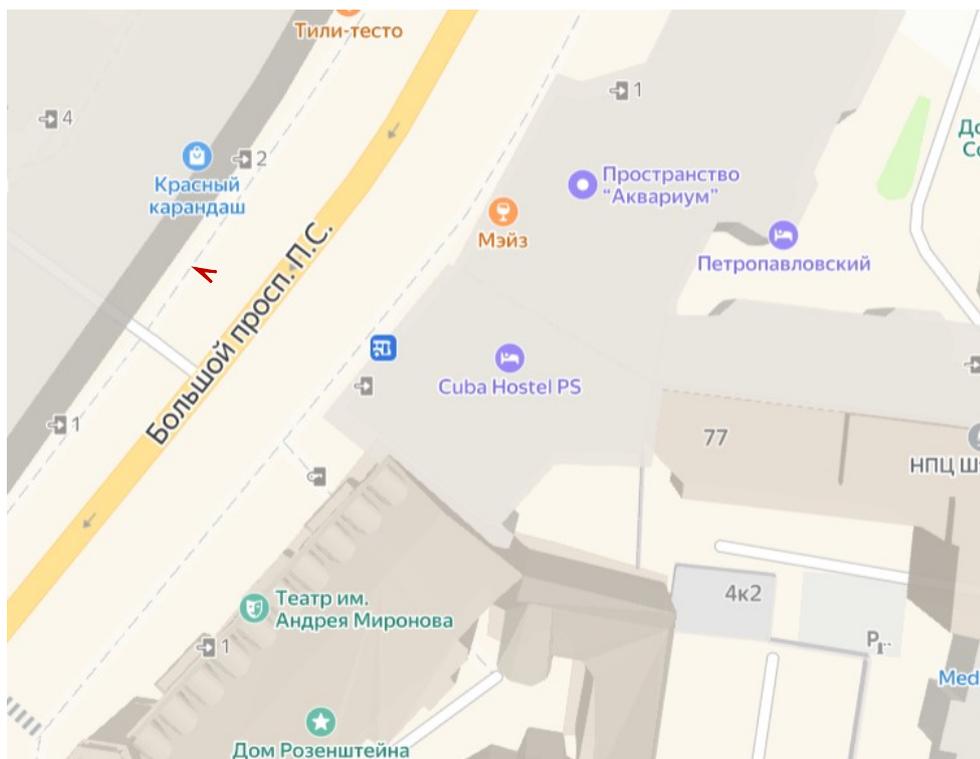


Фото №1. Лицевой северо-западный фасад здания.

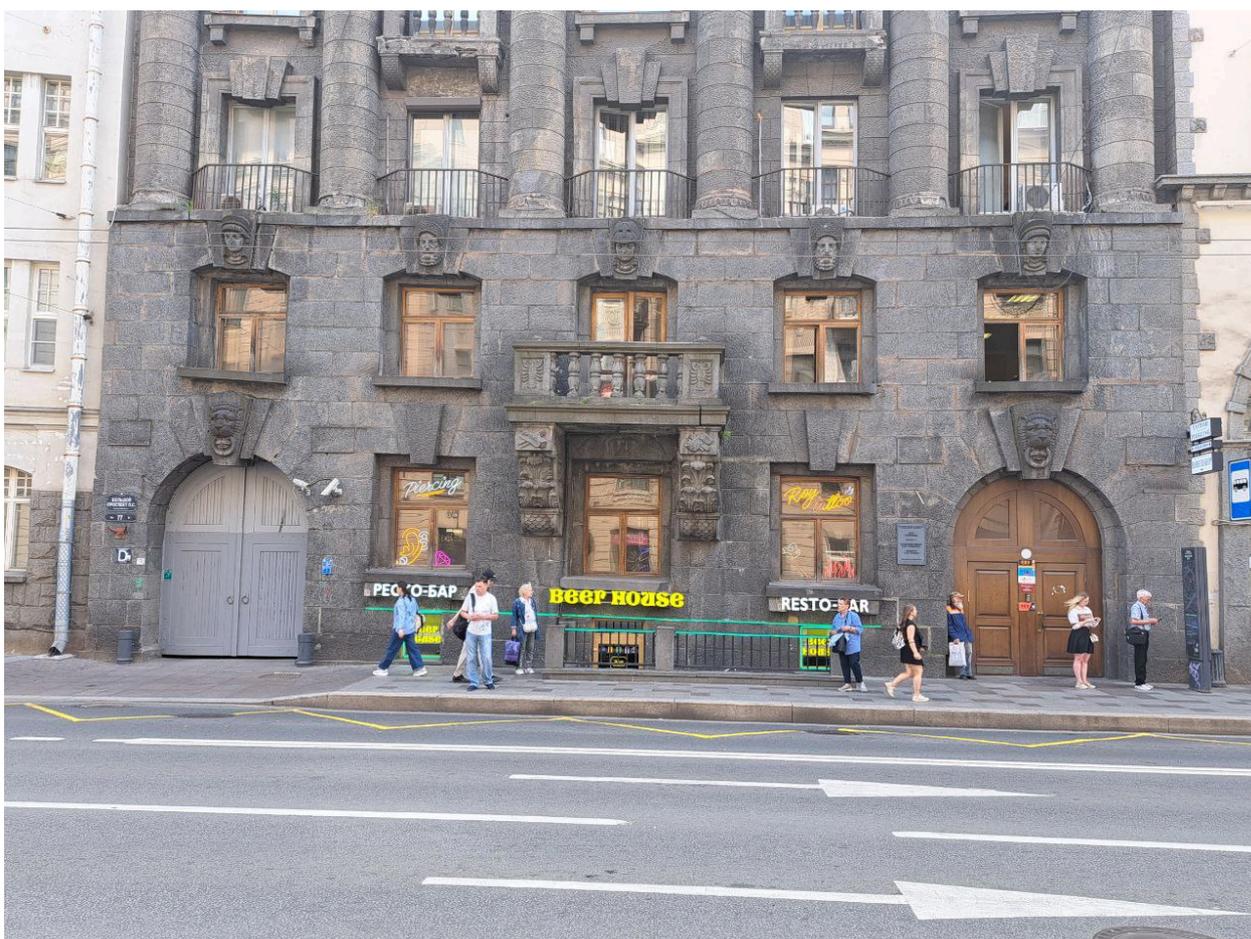
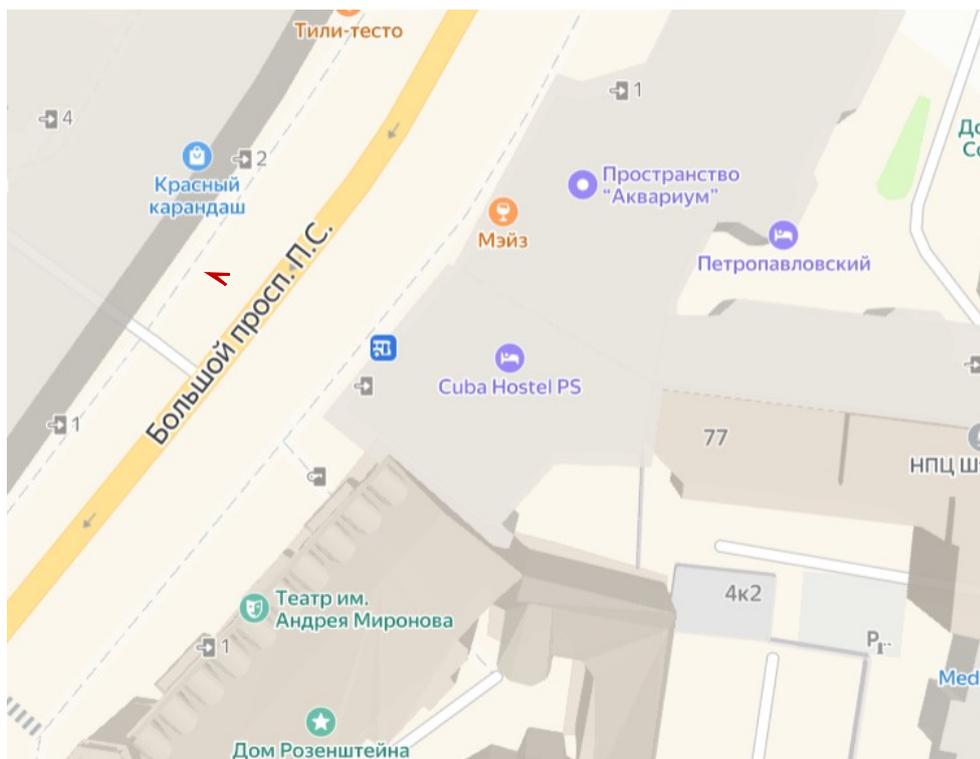


Фото №2. Лицевой северо-западный фасад здания.

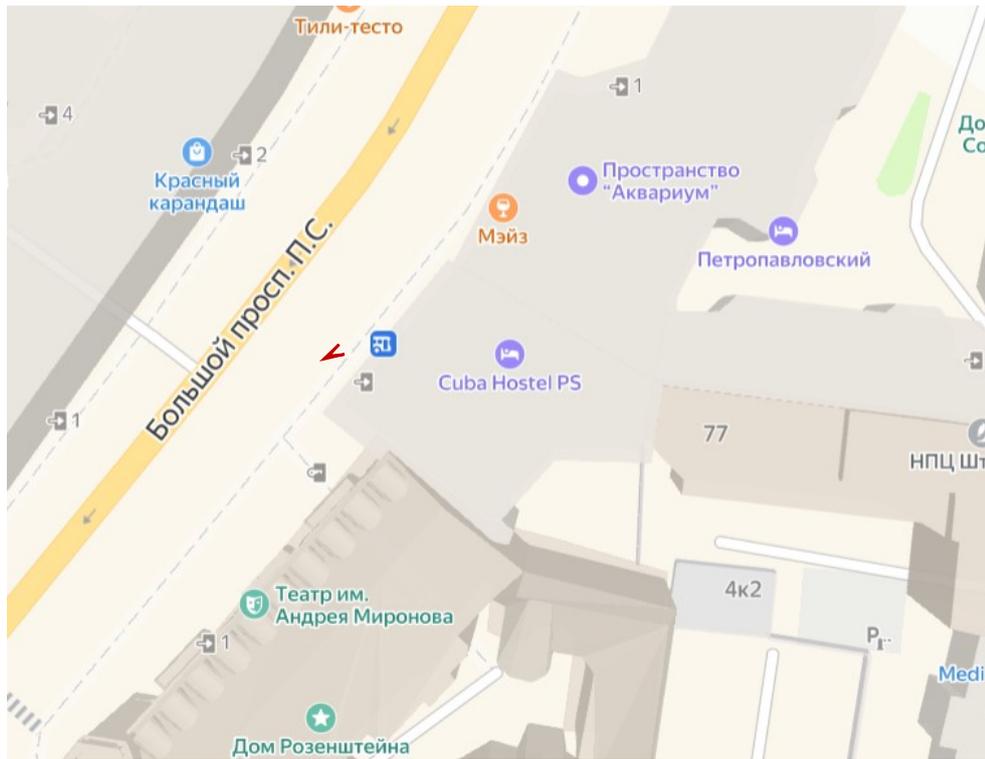


Фото №3. Лицевой северо-западный фасад здания. Фрагмент.

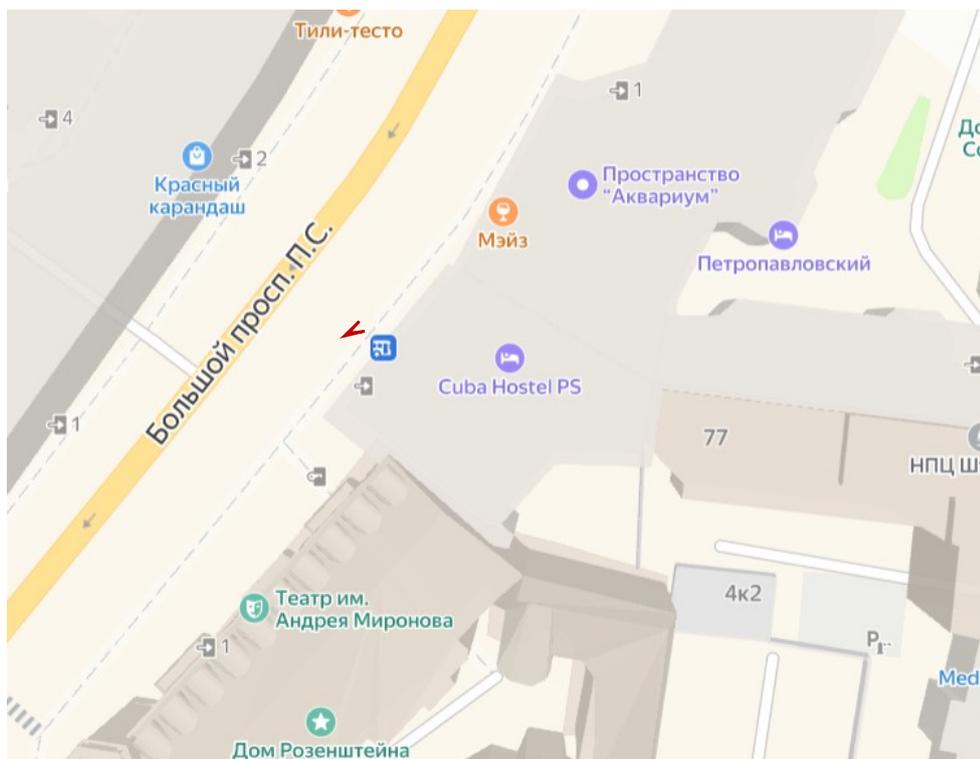


Фото №4. Вход в помещение 2-Н со стороны лицевого фасада.

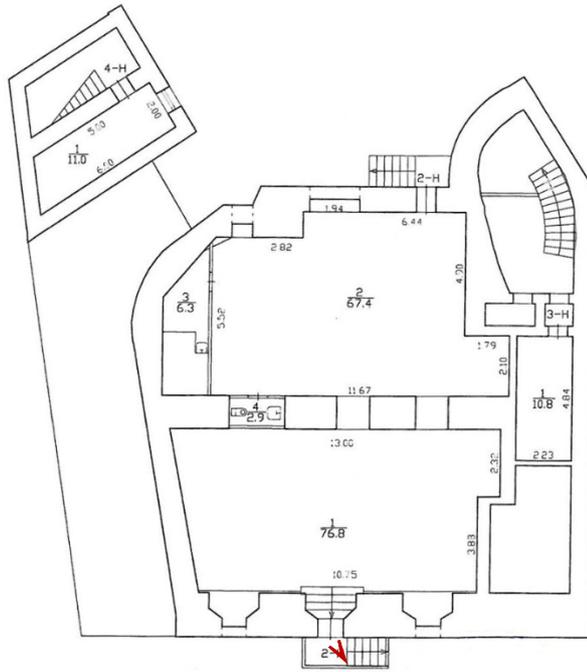


Фото №5. Вход в помещение 2-Н со стороны лицевого фасада.

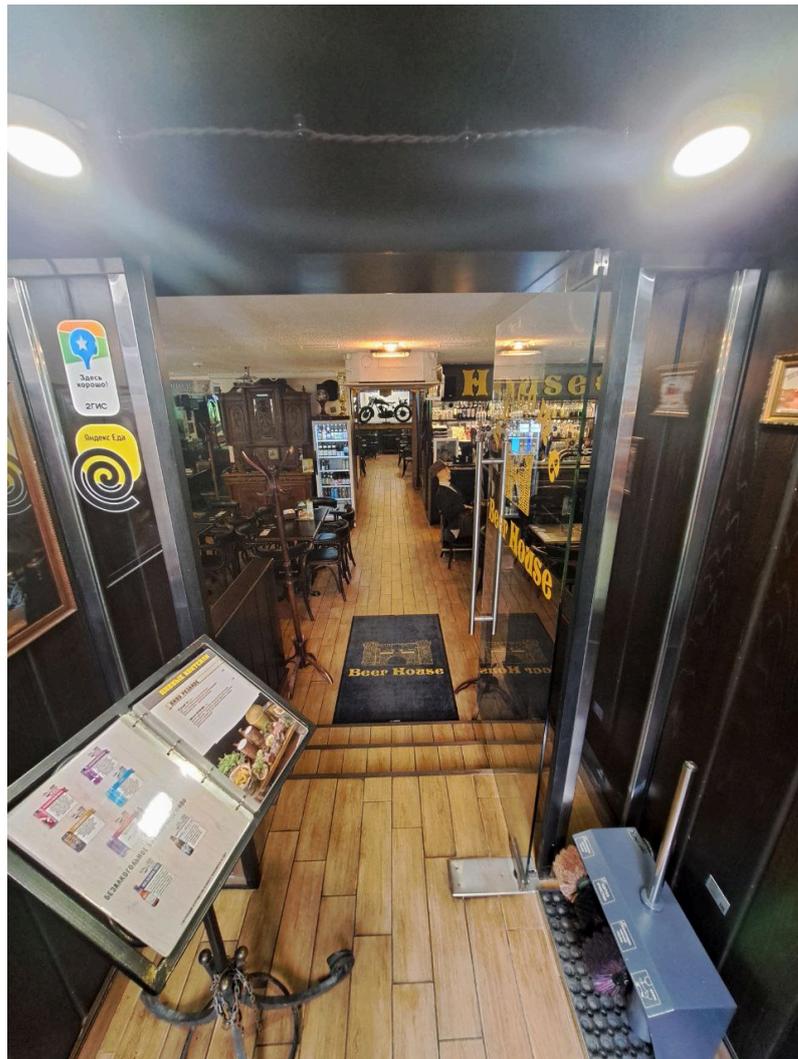
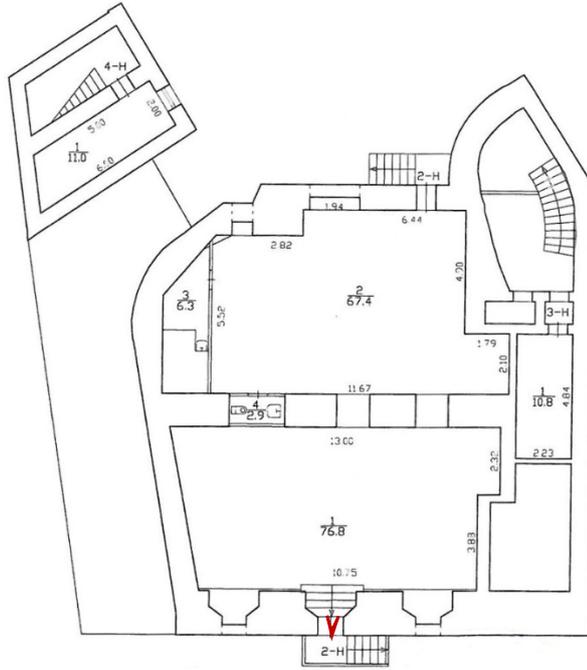


Фото №7. Тамбур входа в помещение 2-Н.

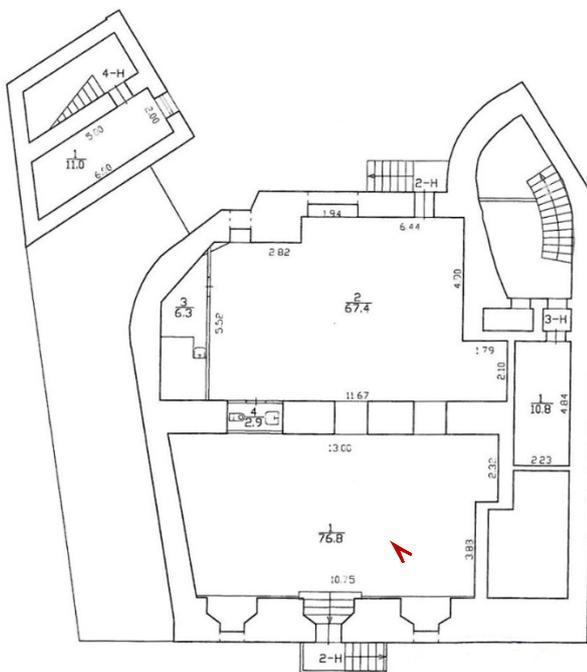


Фото №9. Оконное заполнение в помещении 2-Н (1).

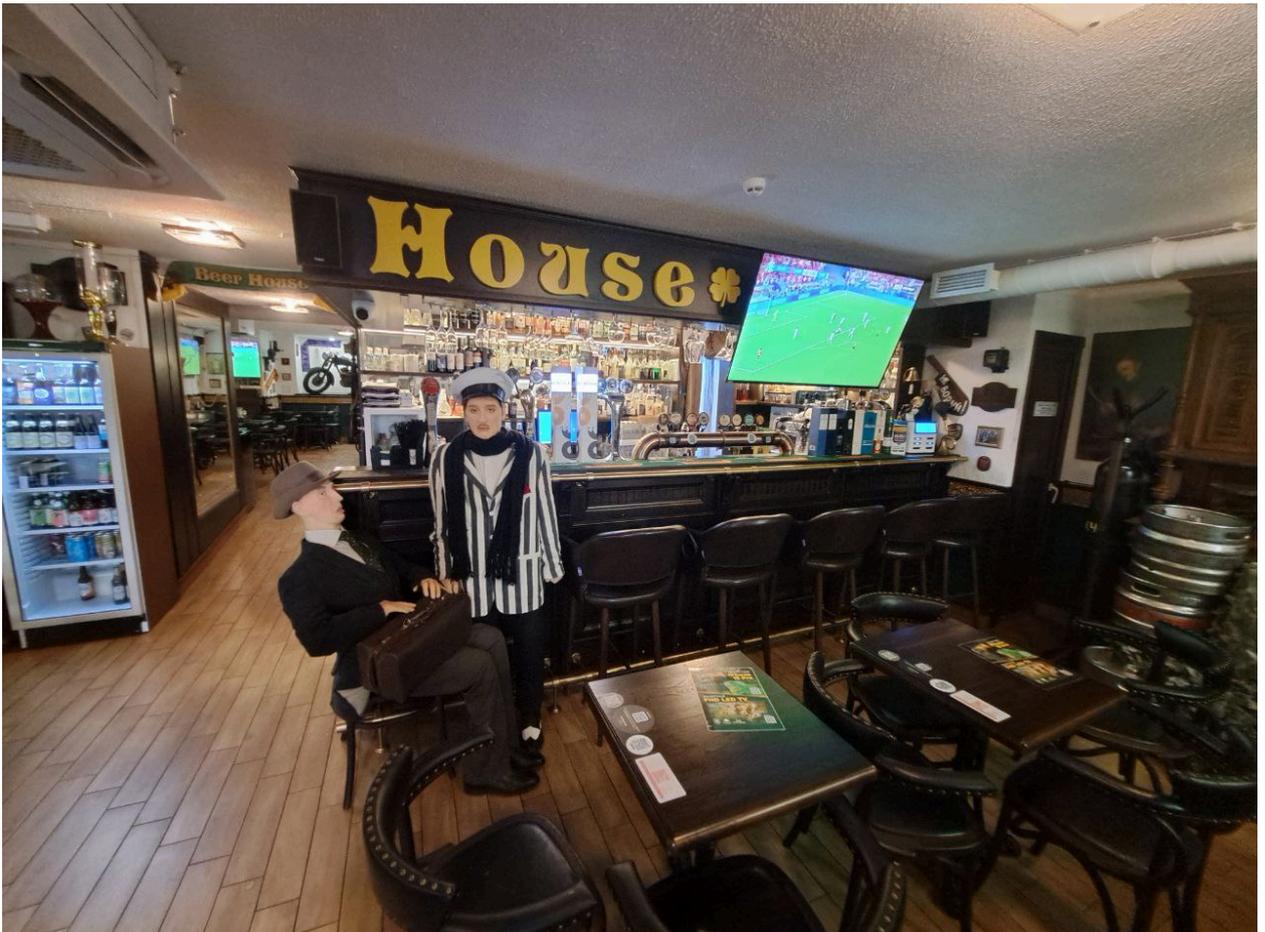
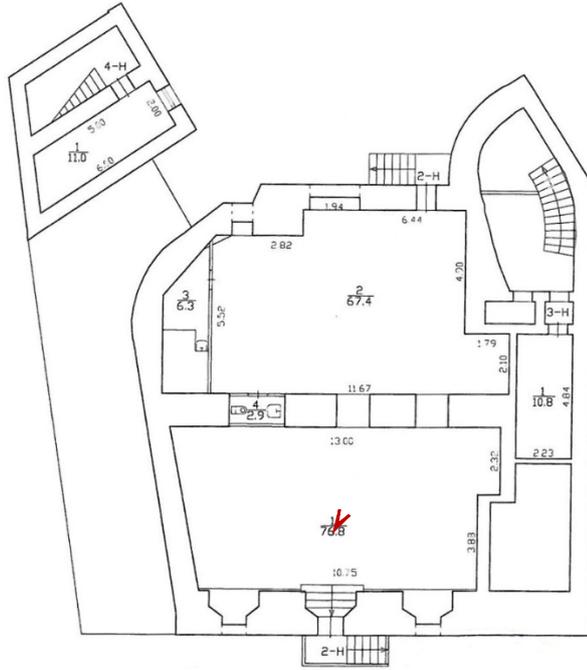


Фото №10. Помещение 2-Н (1).

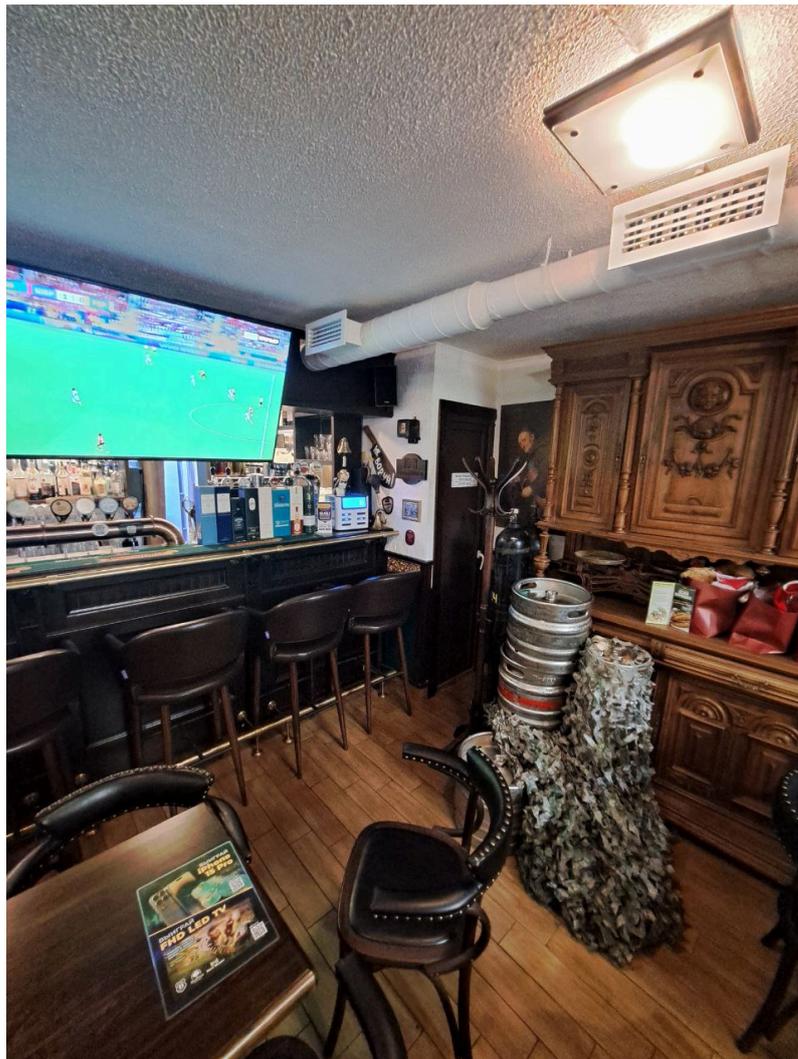
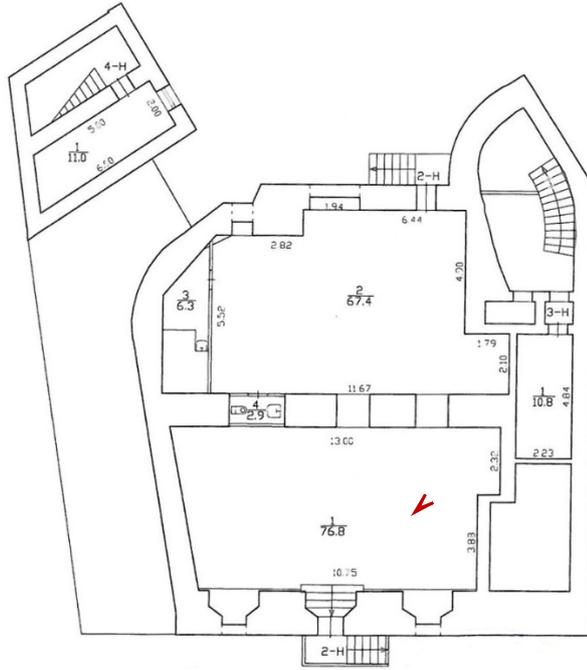


Фото №11. Помещение 2-Н (1).

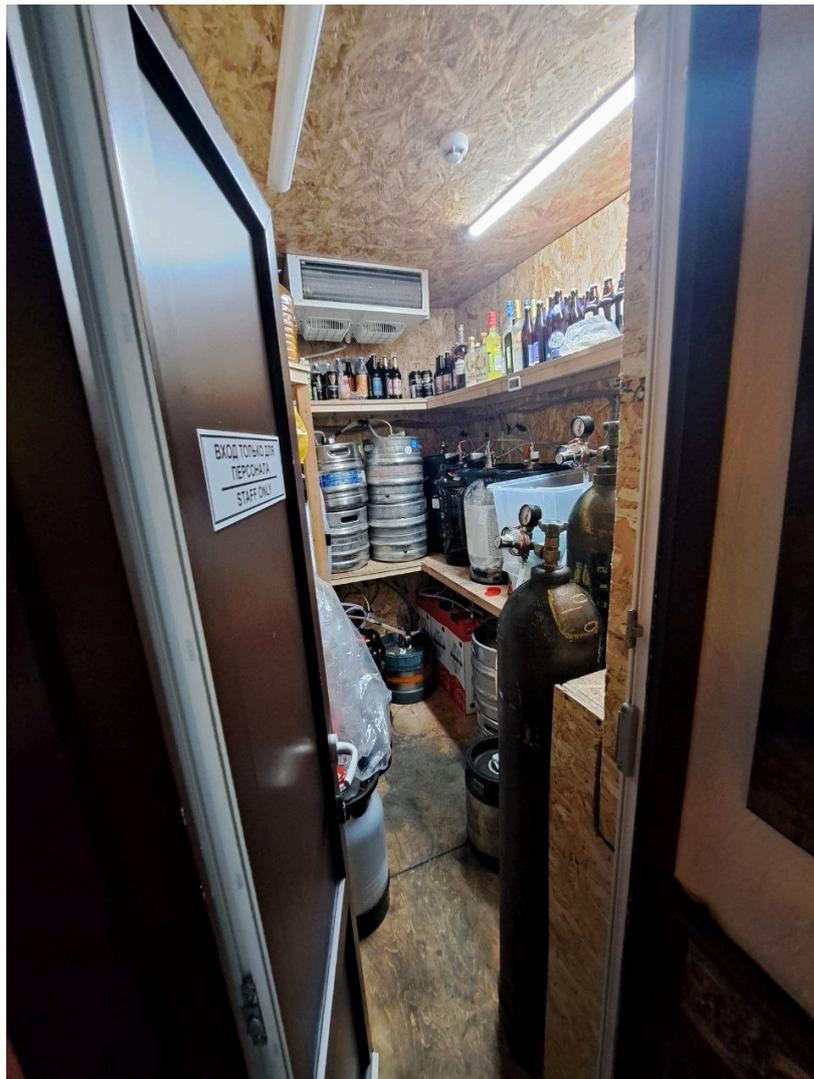
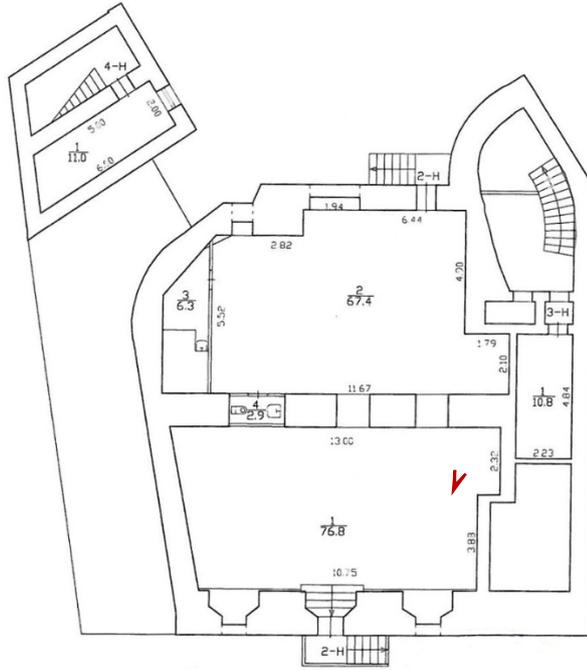


Фото №13. Помещение 2-Н (1).

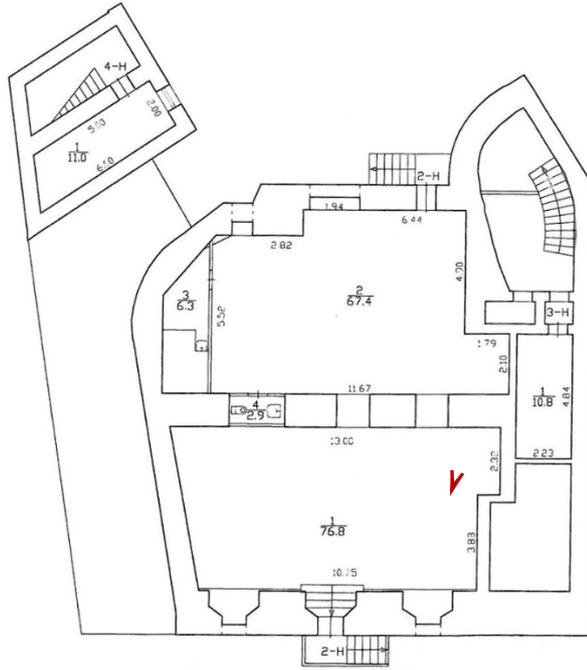


Фото №14. Помещение 2-Н (1).

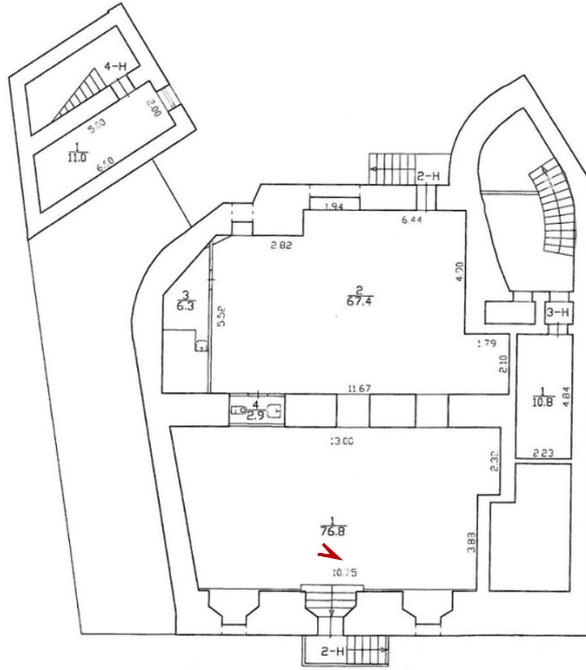


Фото №15. Помещение 2-Н (1).

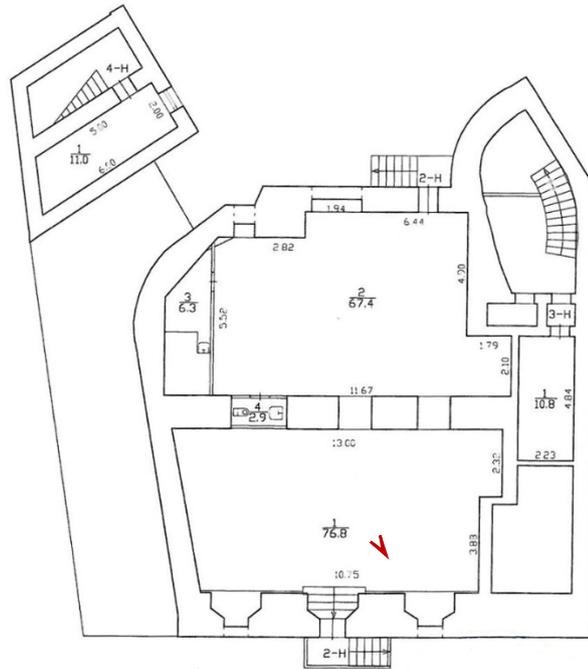


Фото №17. Оконное заполнение в помещении 2-Н (1).

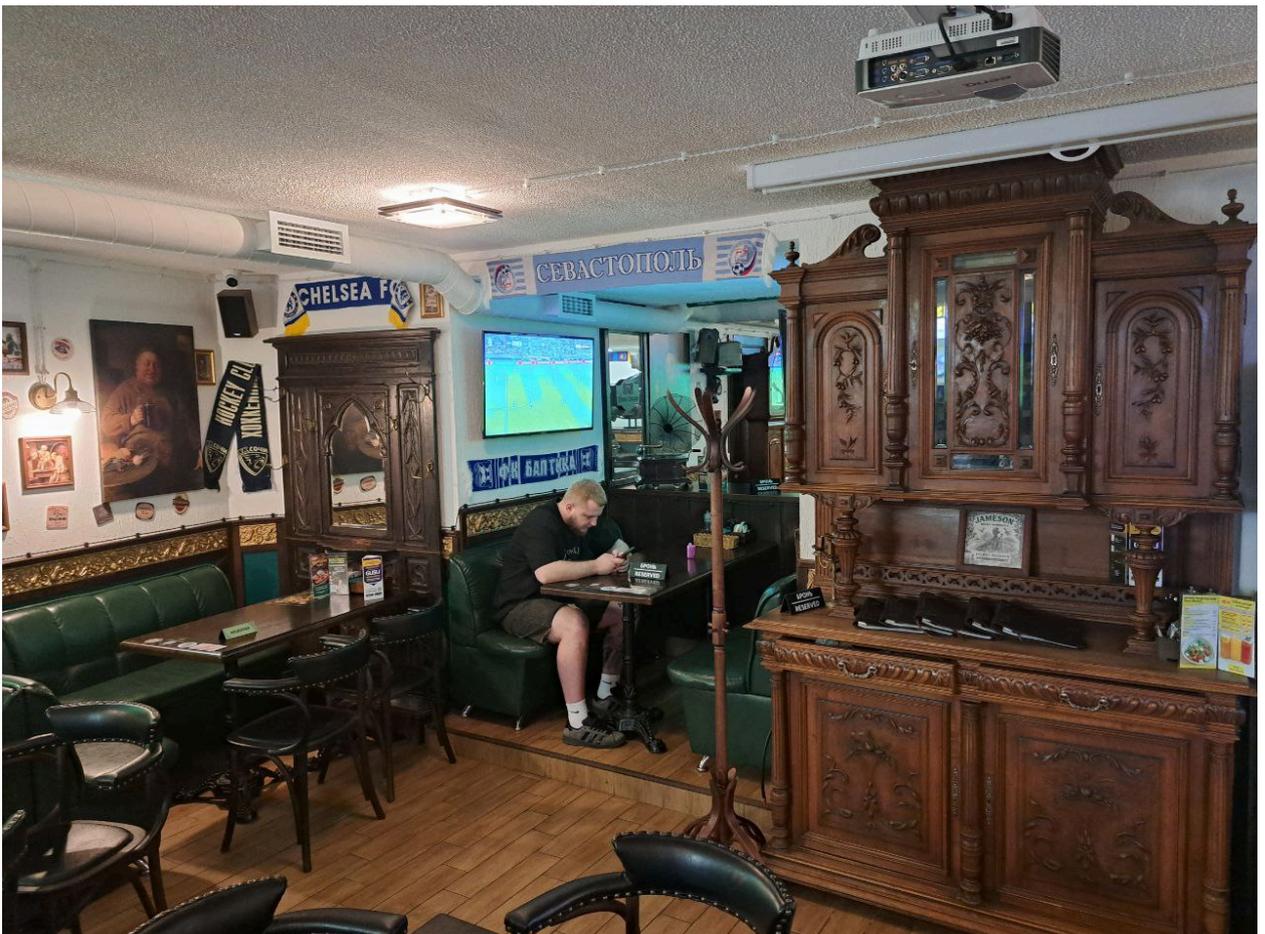
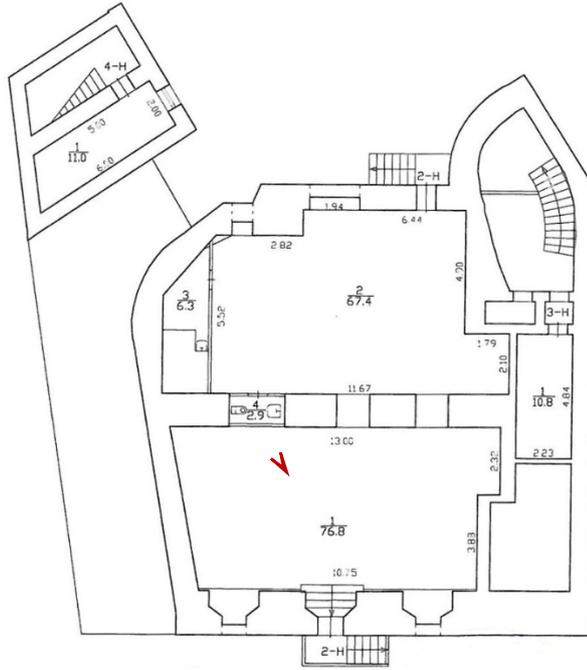


Фото №18. Помещение 2-Н (4).

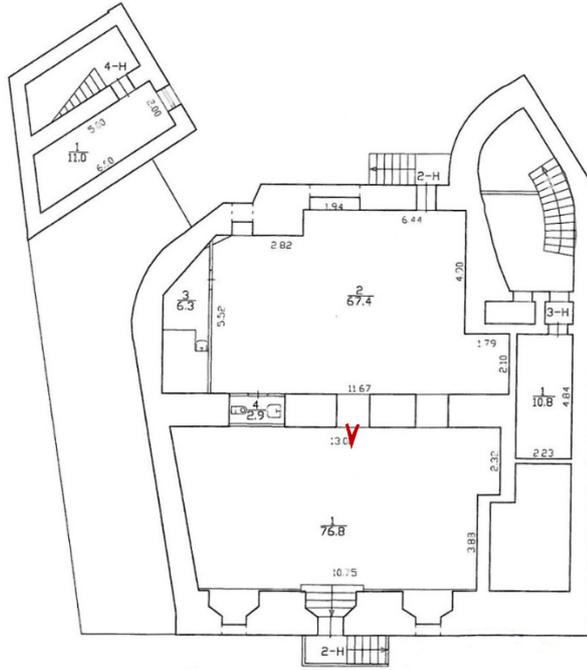


Фото №19. Вход в помещение 2-Н (2).

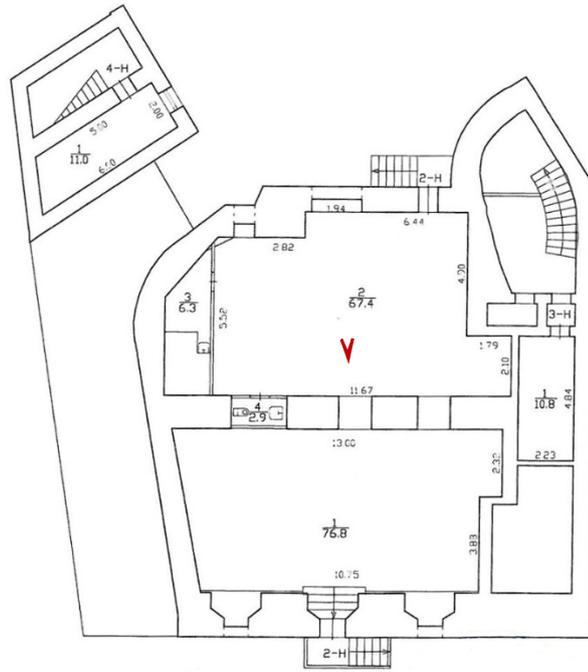


Фото №21. Помещение 2-Н (2).

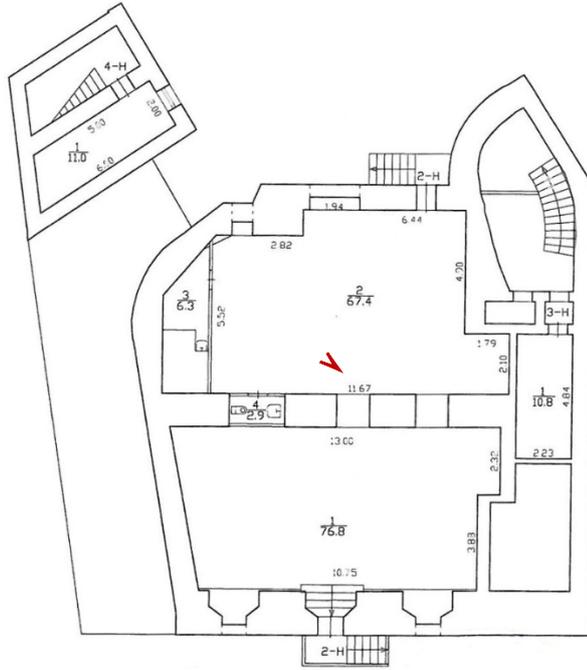


Фото №22. Помещение 2-Н (2).

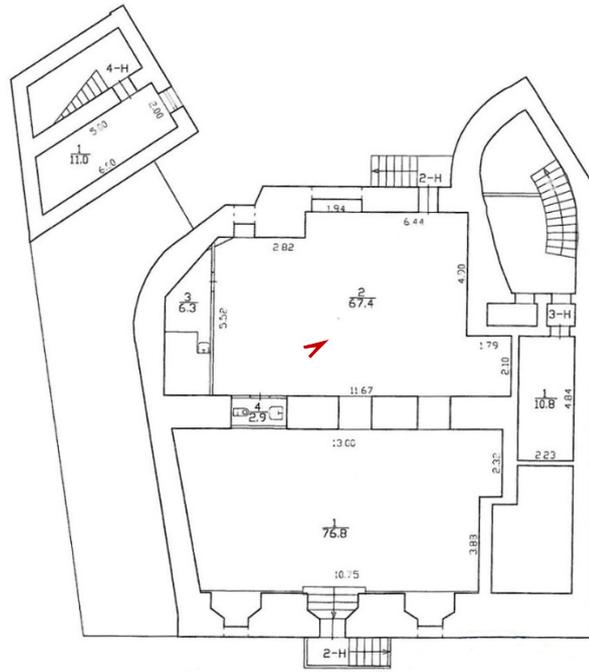


Фото №23. Помещение 2-Н (2).

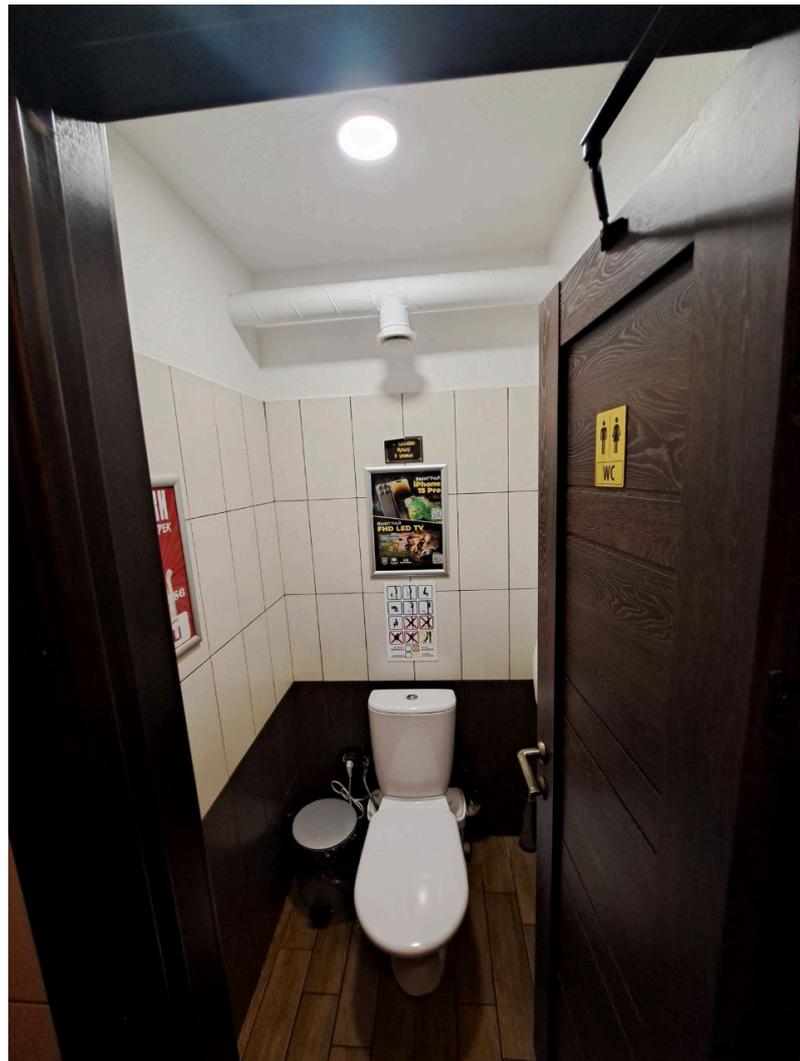
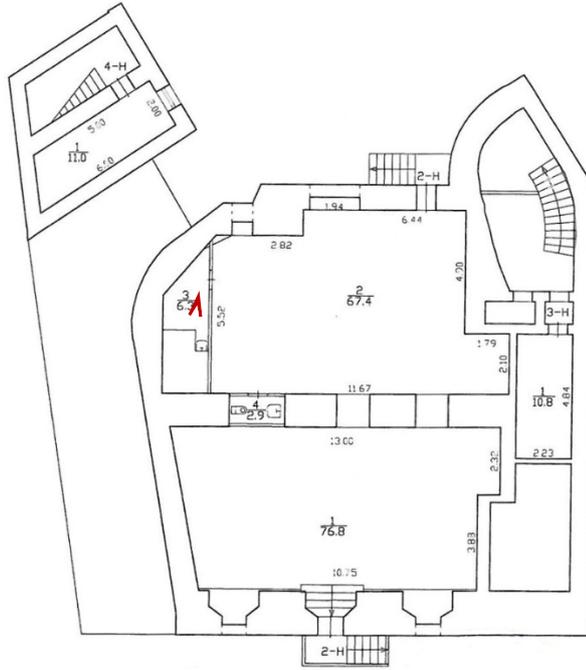


Фото №27. Помещение 2-Н (3).

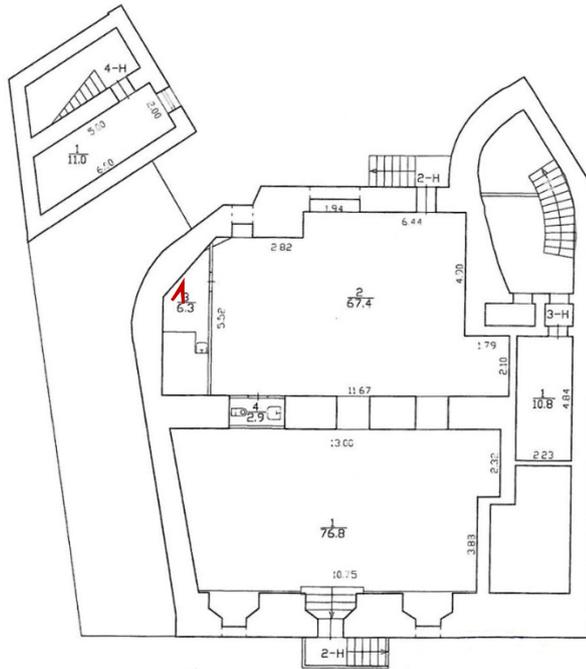


Фото №28. Помещение 2-Н (3).

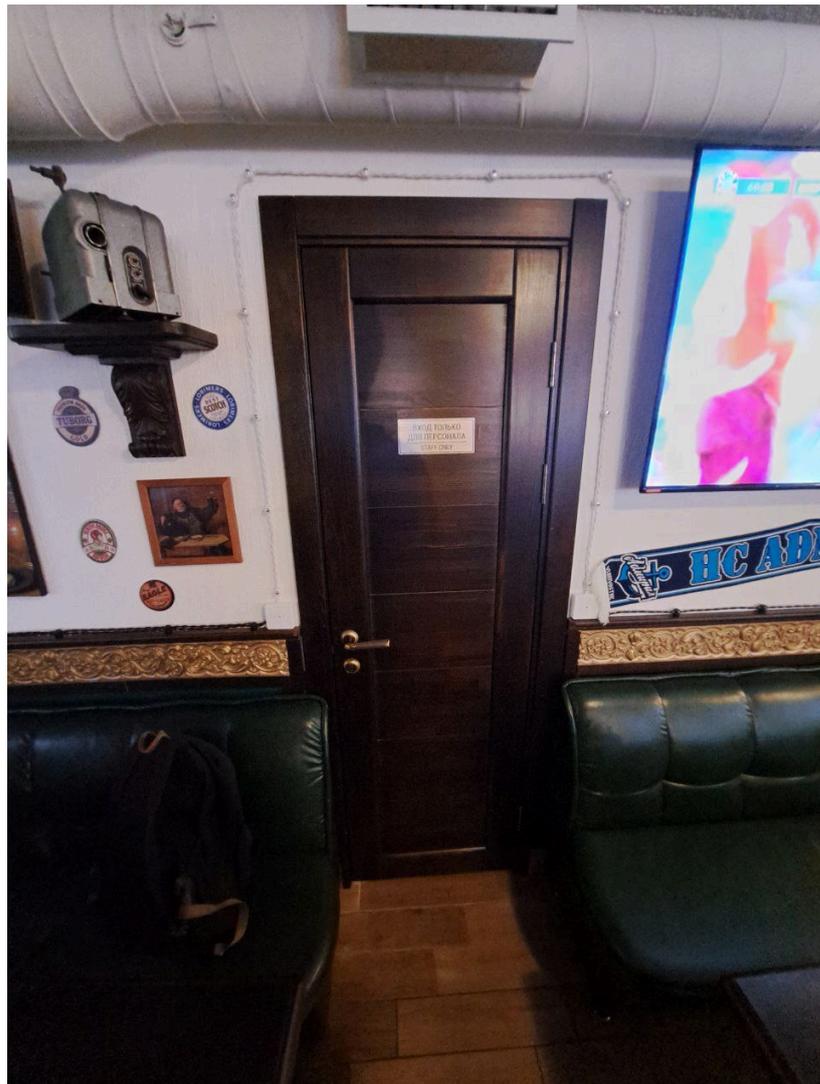
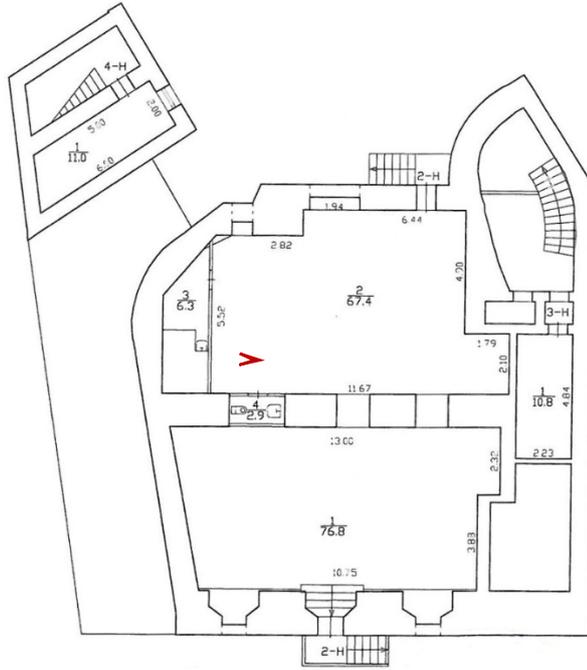


Фото №29. Вход в помещение 2-Н (3).

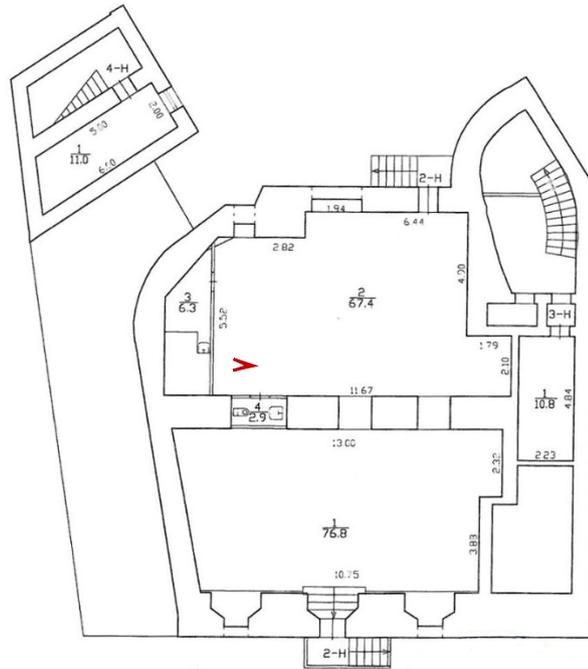


Фото №30. Помещение 2-Н (3).

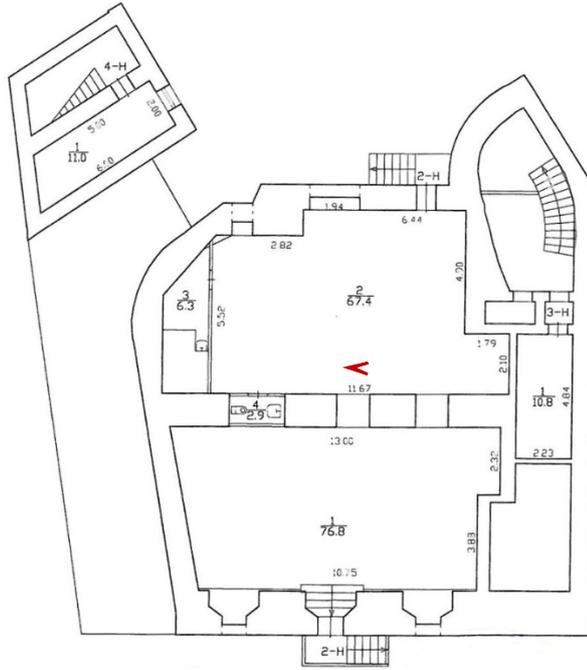


Фото №31. Помещение 2-Н (2).

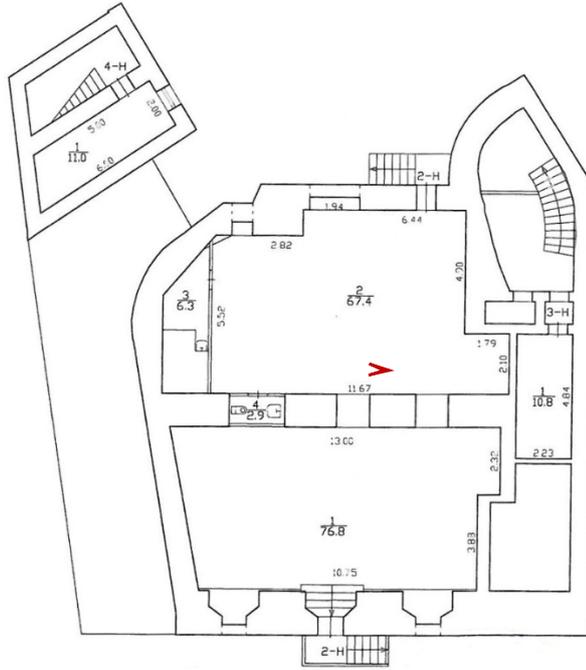


Фото №32. Помещение 2-Н (2).

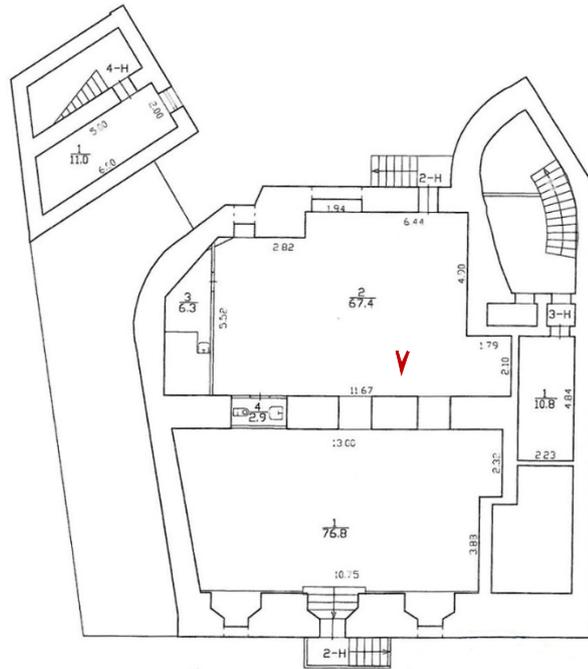


Фото №33. Помещение 2-Н (2).

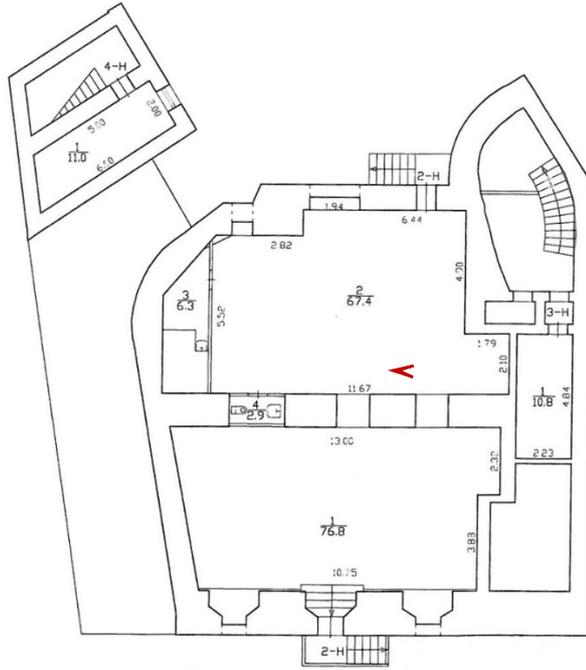


Фото №34. Помещение 2-Н (2).

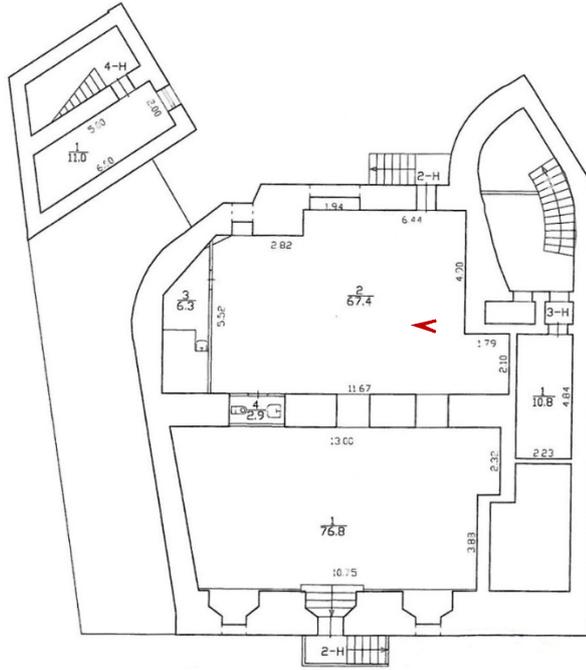


Фото №36. Помещение 2-Н (2).

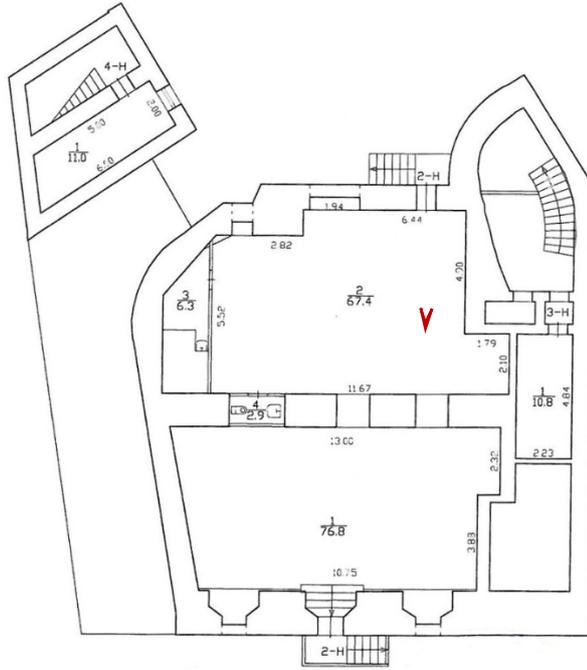


Фото №37. Помещение 2-Н (2).

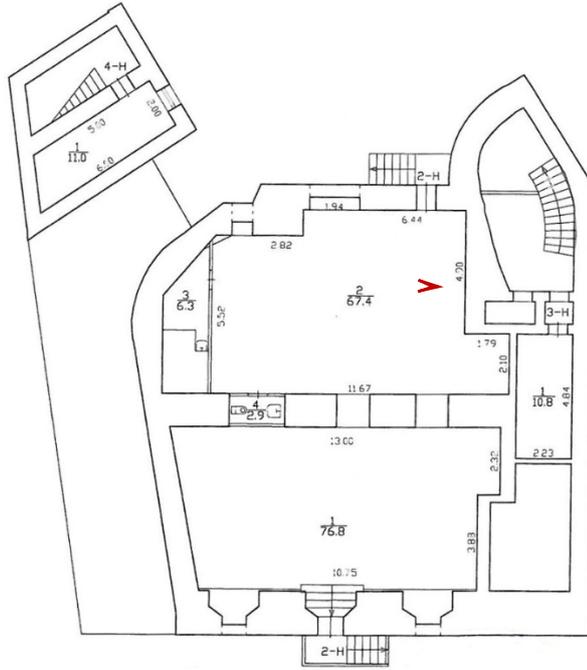


Фото №38. Помещение 2-Н (2).

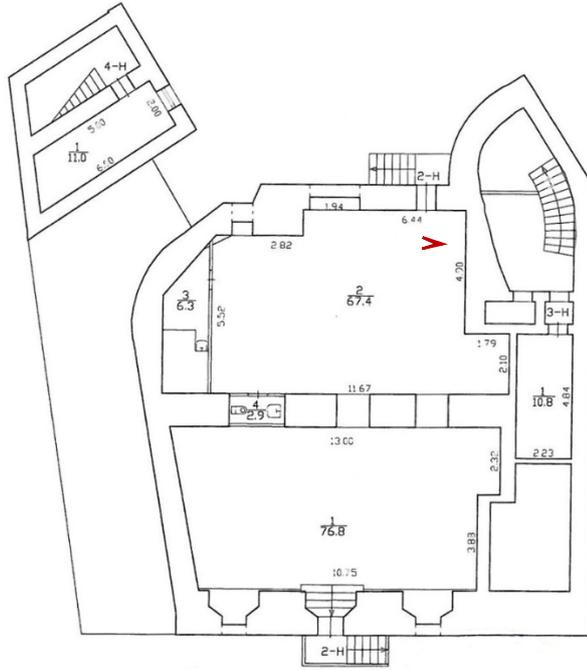


Фото №39. Помещение 2-Н (2).

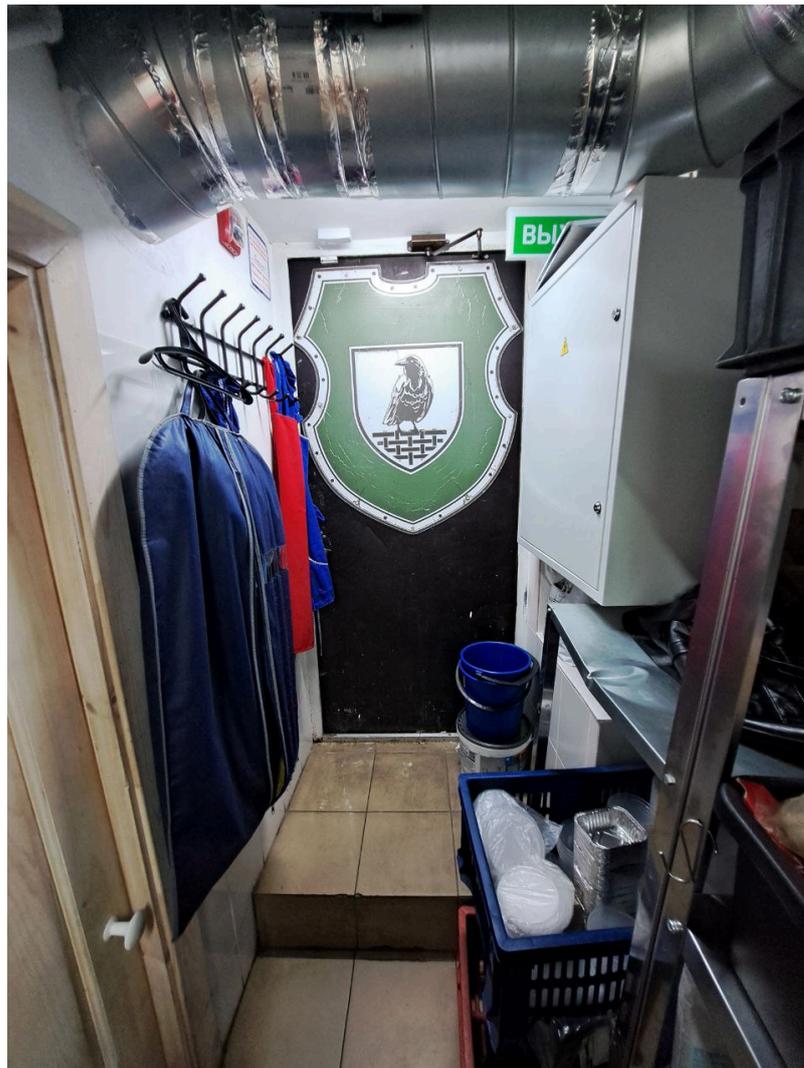
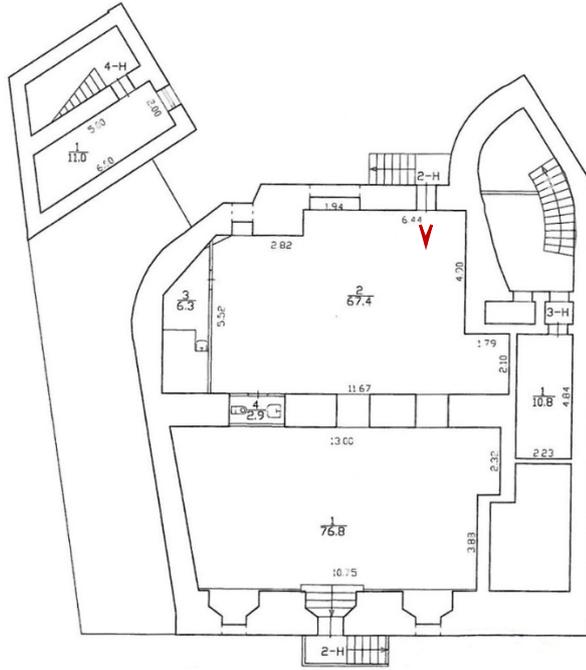


Фото №40. Дверное заполнение со стороны помещения 2-Н(2).

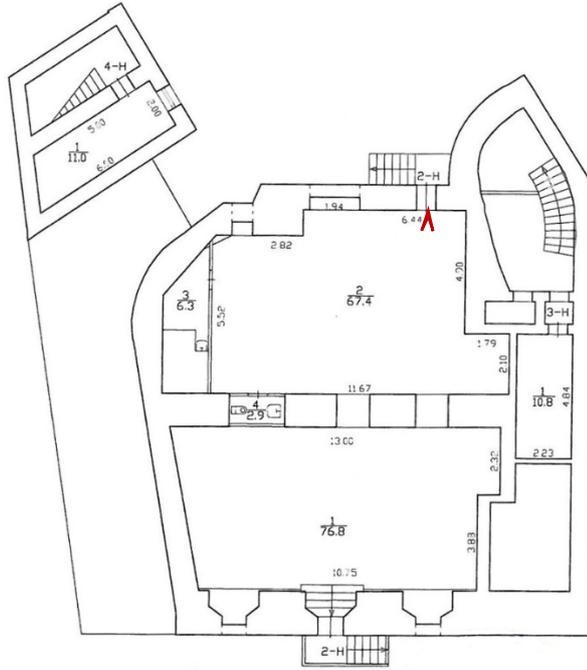


Фото №41. Помещение 2-Н (2).

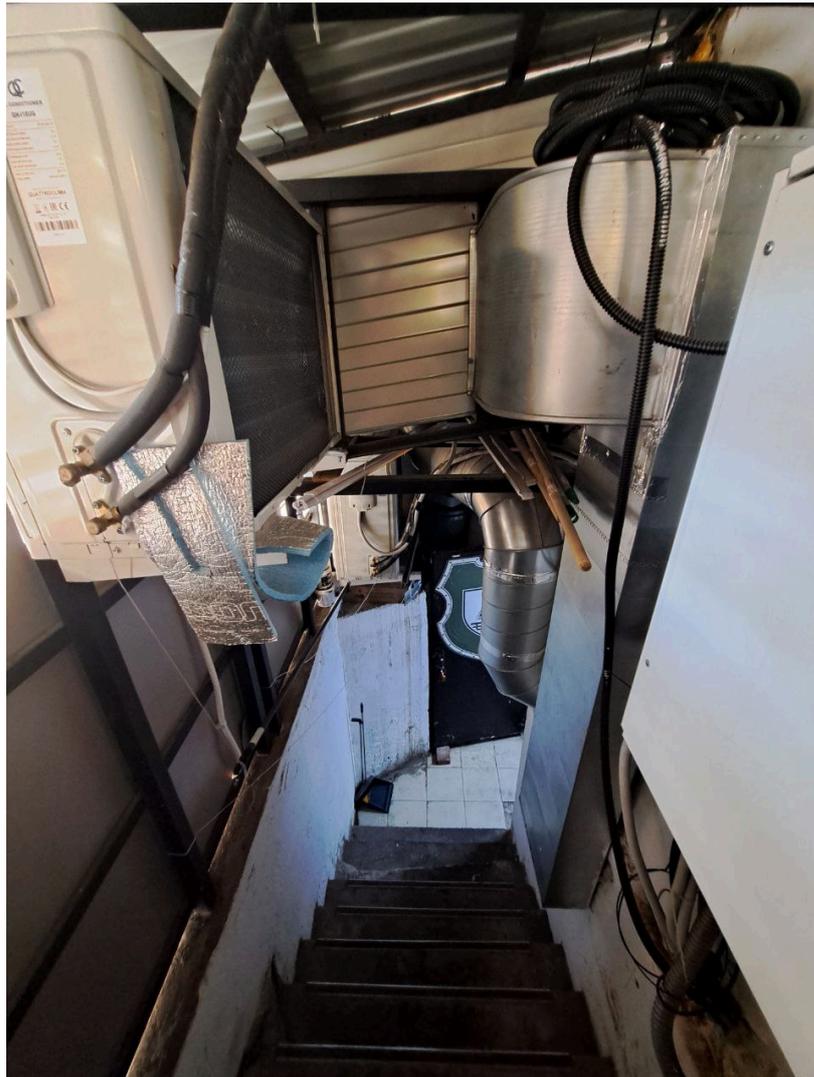
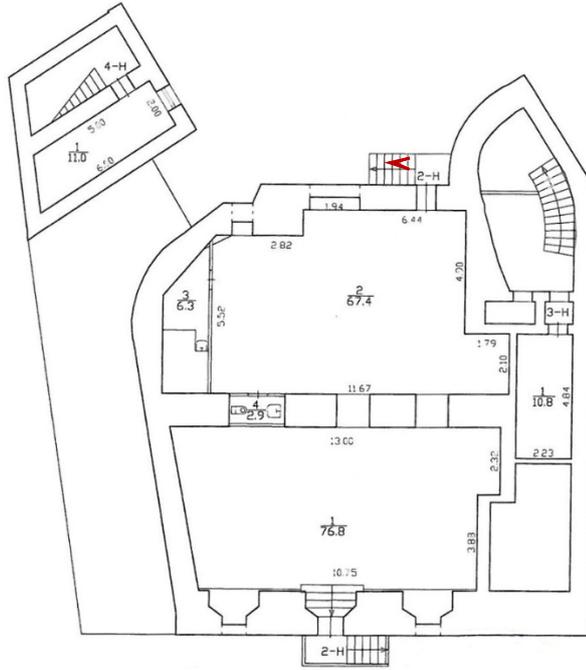


Фото №43. Лестница в помещении 2-Н.

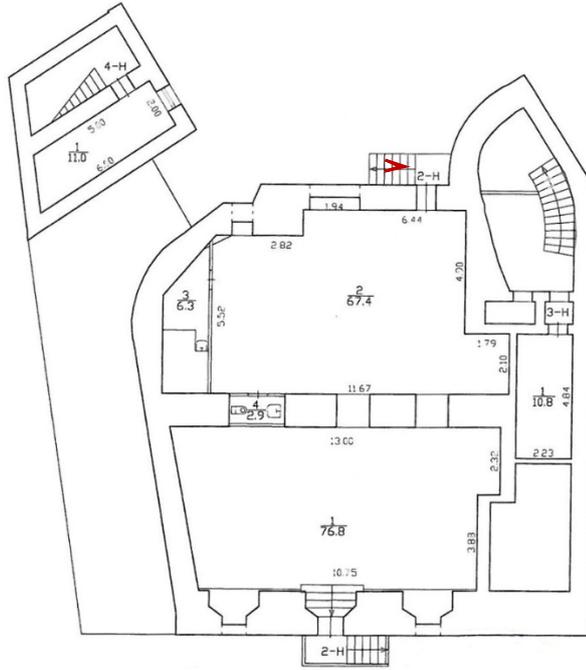


Фото №44. Вход в помещение 2-Н.

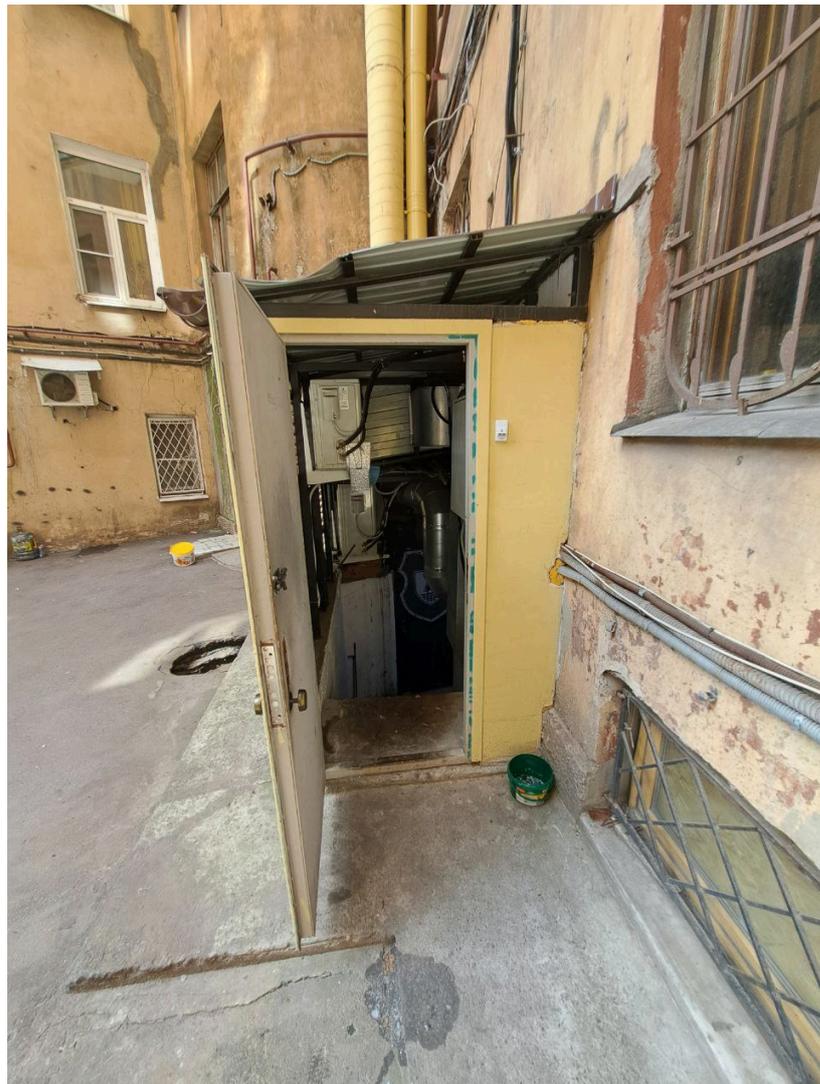
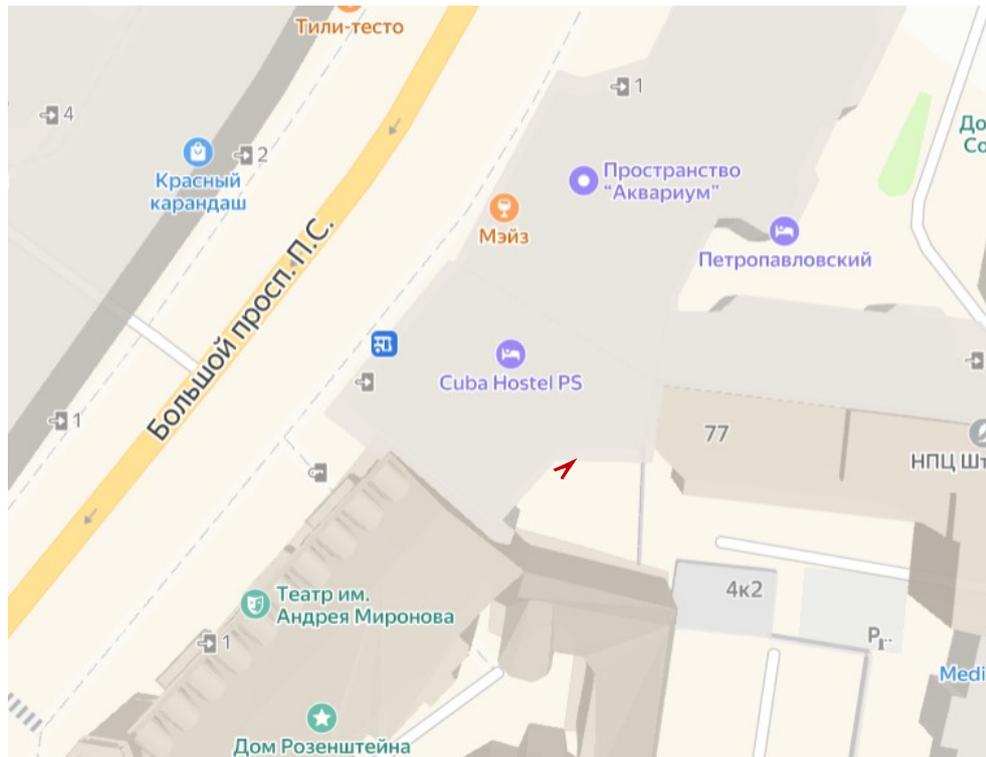


Фото №45. Вход в помещение 2-Н(2) со стороны дворового фасада.

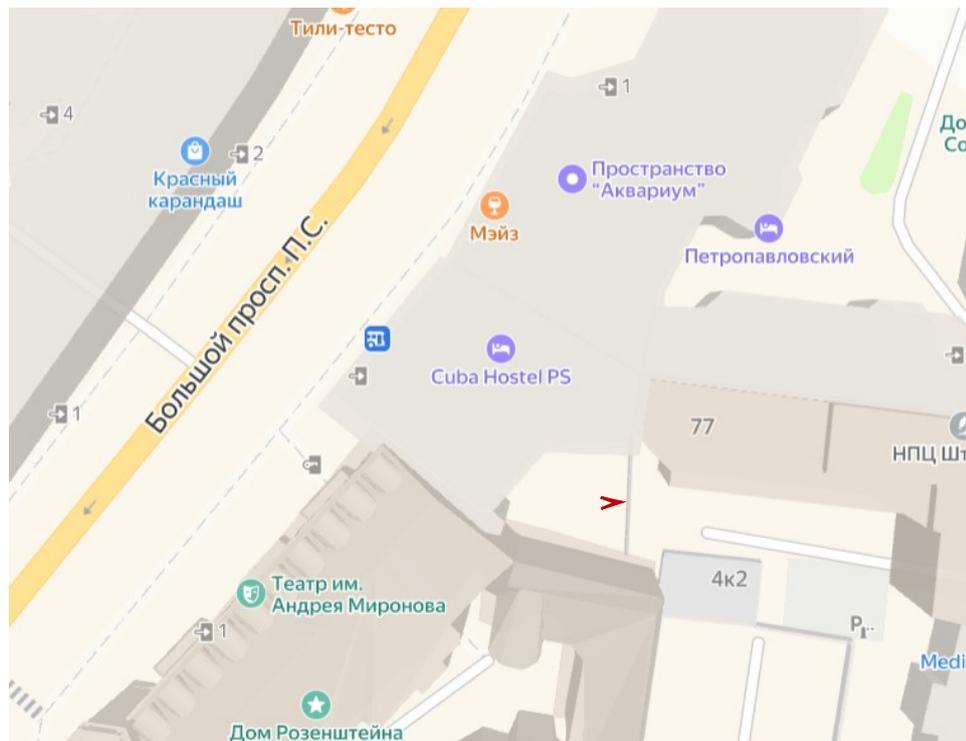


Фото №46. Дворовый юго-восточный фасад здания.

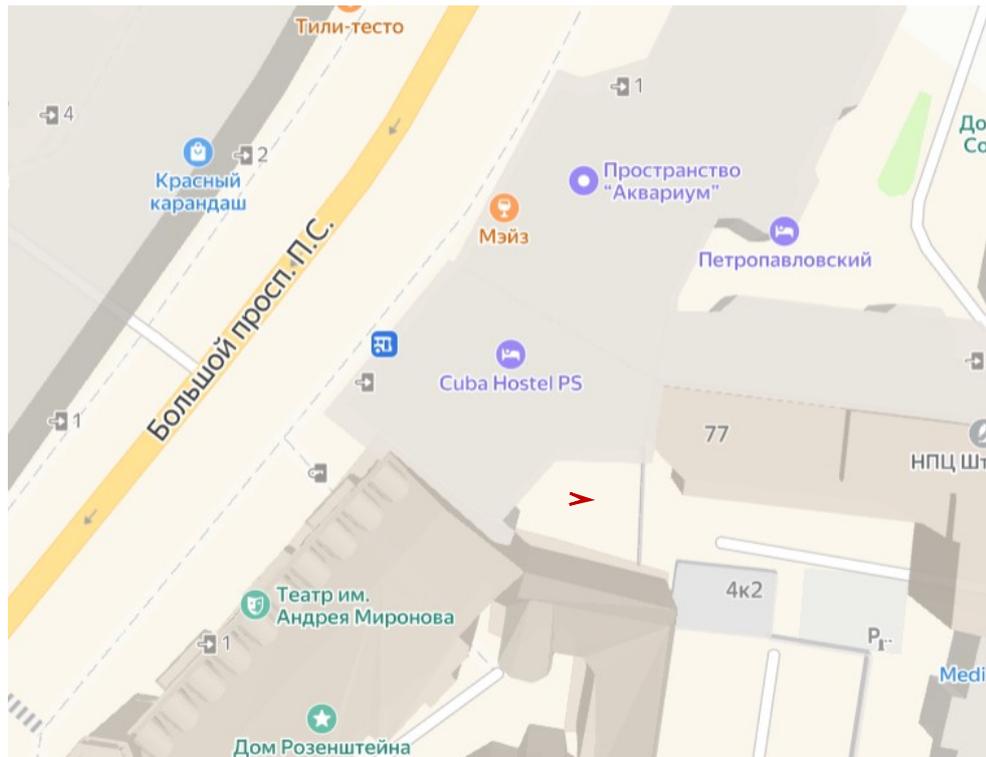


Фото №47. Дворовый юго-восточный фасад здания. Фрагмент.

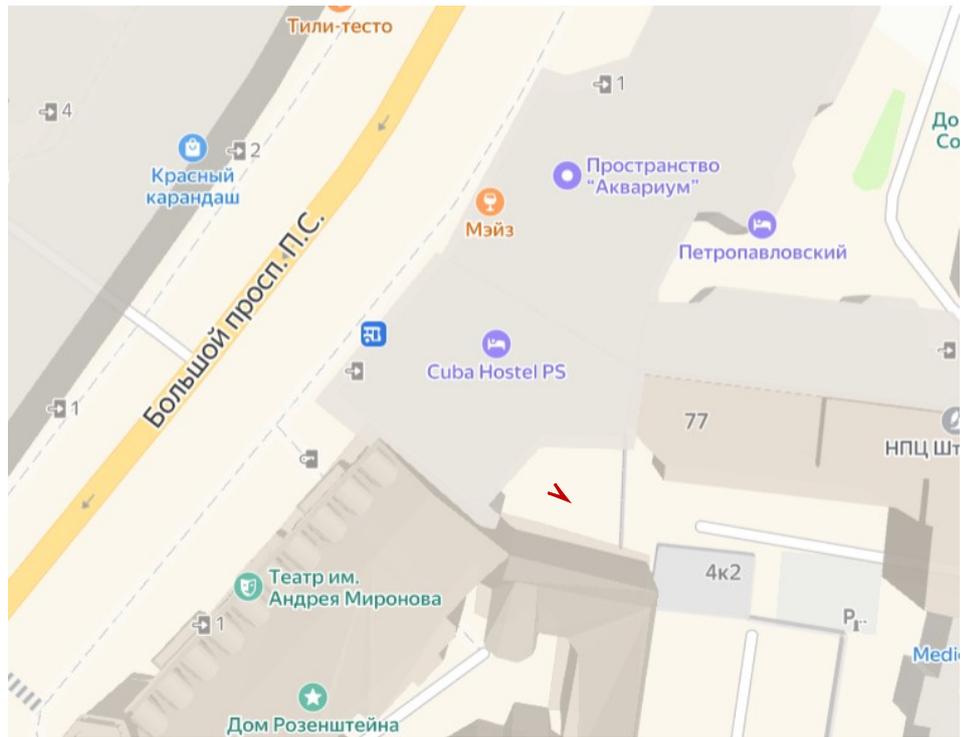


Фото №48. Дворовый юго-восточный фасад здания. Фрагмент.

Приложение №7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н»(шифр: БПС77-2/0324), ООО «ПБ «Сириус», 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 «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н» (шифр: БПС77-2/0324), ООО «ПБ «Сириус», 2024 г.

Санкт-Петербург

«25» июня 2024 г.**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

- **Иванов Григорий Владиславович** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 18.07.2022 г. №1241).
- **Блинов Олег Алексеевич** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 29.07.2022 г. №1300).
- **Полетайкин Вячеслав Владимирович** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 19.12.2023 г. № 3399).

ПОВЕСТКА:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертной комиссии.
5. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.
6. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии исходя из срока проведения экспертизы.

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

Утвердить экспертную комиссию в составе:

- Г.В. Иванов
- О.А. Блинов
- В.В. Полетайкин

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.**2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.****Решили:**

- Председателем комиссии выбрать – Г.В. Иванова.
- Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать – О.А. Блинова.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

- В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и ст. 31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. №569, другими федеральными законами, а также настоящим порядком.

- Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

- Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

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

- Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих встреч и заседаний.

Протоколы заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

4. Определение основных направлений работы экспертной комиссии:

Решили: определить следующие направления работы экспертов:

- Г.В. Иванов проводит комплексный анализ проектной документации, подлежащей экспертизе на соответствие требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

- О.А. Блинов выполняет анализ документации, представленной заказчиком экспертизы, оценивает состав документации на соответствие требованиям Положения о государственной историко-культурной экспертизе, выполняет фотофиксацию объекта, готовит заключение экспертизы, анализирует Акт влияния.

- В.В. Полетайкин проводит историко-архивные и библиографические исследования, анализ проектных решений на соответствие требованиям сохранения предмета охраны.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

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

Решили:

Для проведения экспертизы проектной документации необходимы копии следующих документов, предоставляемых заявителем:

- Распоряжение КГИОП об определении предмета охраны объекта культурного наследия.
- План границ объекта культурного наследия.
- Паспорт объекта культурного наследия.
- Охранное обязательство.
- Выписка из ЕГРН.
- Технический паспорт.
- поэтажные планы ПИБ.
- Задание КГИОП.
- Проектная документация, подлежащая экспертизе, в полном составе.

Слушали: О.А. Блинова, который уведомил членов комиссии о том, что на момент начала

1) Проектная документация - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н» (шифр: БПС77-2/0324)» (шифр: БПС77-2/0324), разработанная ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

2) Копия Распоряжения КГИОП от 01.02.2023 №86-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна».

3) Копия Распоряжения КГИОП от 17.06.2024 №786-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

4) Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» от 13.03.2024.

5) Копия задания КГИОП от 05.03.2024 №01-21-598/24-0-1 (согласовано правообладателем 05.03.2024) на проведение работ по сохранению регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» (ремонт и приспособление для современного использования пом. 2-Н).

6) Копия Выписки из ЕГРН от 05.03.2024 № КУВИ-001/2024-65353513 на помещение по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Большой П.С., д. 77, литера. А, пом. 2-Н с кадастровым номером: 78:07:0003081:2270;

7) Копия Выписки СПб ГБУ «ГУИОН» из инвентарного дела о технических характеристиках объекта по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 77, литера А от 02.05.2024 №03-1349/24-0-0;

8) Копия Плана части подвала объекта по адресу: С Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 77, литера А, помещение 2-Н по состоянию на 2009 г. от 26.02.2023;

9) Копия Плана части 5-го этажа объекта по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 26-28, литера А, по состоянию на 2006 г. от 27.04.2024.

Решили:

1) Состав представленной документации соответствует требованиям Положения о государственной историко-культурной экспертизе.

2) Приобщить указанные документы к акту государственной историко-культурной экспертизы в качестве приложений.

3) Запросить охранное обязательство на объект культурного наследия.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

6. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии исходя из срока проведения экспертизы.

Решили: утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с **25.06.2024 по 09.10.2024:**

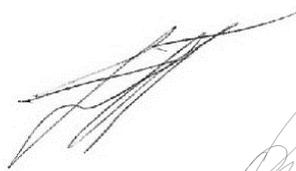
25.06.2024 – организационное заседание экспертной комиссии, фотофиксация объекта культурного наследия.

25.06.2024 по 09.10.2024 – ознакомление с документацией, представленной заказчиком, и проектной документацией, подлежащей экспертизе. Проведение комплекса исследований, необходимых для оформления акта экспертизы в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе. Оформление заключения экспертизы.

09.10.2024 – заседание экспертной комиссии, рассмотрение дополнительно собранной документации, итоговое рассмотрение проектной документации, подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

Председатель экспертной комиссии:



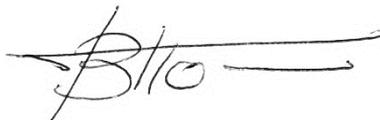
Г.В. Иванов

Ответственный секретарь экспертной комиссии:



О.А. Блинов

Член экспертной комиссии:



В.В. Полеткин

Протокол №2

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н» (шифр: БПС77-2/0324), ООО «ПБ «Сириус», 2024 г.

г. Санкт-Петербург

«09» октября 2024 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- **Председатель экспертной комиссии – Иванов Григорий Владиславович** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 18.07.2022 г. №1241).
- **Ответственный секретарь экспертной комиссии – Блинов Олег Алексеевич** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 29.07.2022 г. №1300).
- **Член экспертной комиссии – Полетайкин Вячеслав Владимирович** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 19.12.2023 № 3399).

ПОВЕСТКА:

1. Уточнение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
2. Рассмотрение документации, дополнительно полученной от заявителя.
3. Итоговое рассмотрение проектной документации, представленной на экспертизу.
4. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.

1. Уточнение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали: О.А. Блинова, который уведомил членов экспертной комиссии о нижеследующем: Правительством Российской Федерации утверждено Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе», которое вступило в силу 01.09.2024 и будет действовать до 01.09.2029 (за исключением пункта 2 данного документа, который вступил в силу 27.04.2024 (со дня официального опубликования постановления)). При этом Постановление Правительства РФ от 15.07.2009 №569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» действовало до 31.08.2024. При проведении настоящей государственной историко-культурной экспертизы необходимо учитывать требования законодательства, действующего на момент ее проведения.

Решили: порядок работы экспертной комиссии уточнить в соответствии с действующим законодательством и изложить в следующей редакции:

В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и ст. 31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия

(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. №530, другими нормативно-правовыми актами, действующими на момент ее проведения, а также настоящим порядком:

- Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

- Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 6 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

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

- Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих встреч и заседаний.

Протоколы заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

2. Рассмотрение документации, дополнительно полученной от заявителя:

Слушали Блинова О.А. о получении копии письма КГИОП от 22.08.2024 №01-46-2152/24-0-1 об отсутствии охранного обязательства на объект и копии письма КГИОП от 05.09.2024 г. №01-43-21683/24-0-1 об отсутствии акта технического состояния объекта.

Решили: приобщить копии писем КГИОП от 22.08.2024 №01-46-2152/24-0-1 и от 05.09.2024 г. №01-43-21683/24-0-1 к акту экспертизы.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

3. Итоговое рассмотрение проектной документации, представленной на экспертизу.

Слушали: Г.В. Иванова и В.В. Полетайкина о результатах рассмотрения проектной документации.

Решили: проектная документация – «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н» (шифр: БПС77-2/0324),

разработанная ООО «ПБ «Сириус», 2024 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

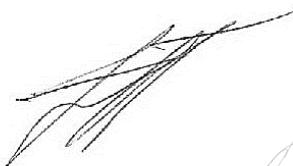
4. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику:

Слушали О.А. Блинова, который представил положительное заключение экспертизы.

Решили: подписать заключение экспертизы в установленном порядке и передать его заказчику.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

Председатель экспертной комиссии:



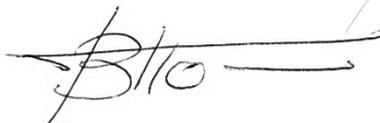
Г.В. Иванов

Ответственный секретарь экспертной комиссии:



О.А. Блинов

Член экспертной комиссии:



В.В. Полетайкин

Приложение №8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н»(шифр: БПС77-2/0324), ООО «ПБ «Сириус», 2024 г.

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

ДОГОВОР № 25.06.24-ГИКЭ-БППС-77/1

г. Санкт-Петербург

25 июня 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Проектное бюро «Сириус» (ООО «ПБ «Сириус»), в лице генерального директора Гасан-Заде Елены Аязовны, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и гражданин Блинов Олег Алексеевич, действующий на основании ГК РФ, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. «Исполнитель» обязуется выполнить следующую работу (далее - Работа): *проведение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н» (шифр: БПС77-2/0324), разработанной ООО «ПБ «Сириус», 2024 г. - с целью определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.*
2. Для выполнения Работы Заказчик обязуется предоставить исходные материалы.
3. Срок действия Договора устанавливается на срок выполнения Работ по Договору, а именно с «25» июня 2024 года по «31» декабря 2024 года.
4. Работа считается успешно законченной при подписании Сторонами акта приёмки–передачи выполненных работ.
5. Работа, не исполненная в срок, а также не соответствующая предъявляемым требованиям, не оплачивается. В этих случаях за Заказчиком остаётся право расторжения договора в одностороннем порядке.
6. В случае поступления замечаний к Акту государственной историко-культурной экспертизы от Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.
7. Срок выполнения Работы по Договору не включает сроки рассмотрения Акта государственной историко-культурной экспертизы КГИОП.
8. По Договору подряда Заказчик выплачивает Исполнителю вознаграждение в размере ██████████ рублей, 00 копеек. Допускаются авансовые платежи: нет
9. Отношение Сторон, в том числе ответственность по Договору, регулируются гражданским законодательством.
10. Договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

ЗАКАЗЧИК



/ Гасан-Заде Е. А. /

Генеральный директор ООО «ПБ «Сириус»
Юридический адрес: 191023, город Санкт-Петербург, наб Реки Фонтанки, д. 59 литера А, офис №512.
ИНН/КПП: 7838037322/784001001
ОГРН 1157847146930
в Дополнительном офисе "Коммерческий департамент"
ПАО "Банк "Санкт-Петербург"
к/счет: 30101810900000000790
БИК: 044030790
р/с 40702810390320001431

ИСПОЛНИТЕЛЬ

/Блинов О.А./

Эксперт по проведению историко-культурной экспертизы Блинов Олег Алексеевич



ДОГОВОР № 25.06.24-ГИКЭ-БППС-77/2

г. Санкт-Петербург

25 июня 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Проектное бюро «Сириус» (ООО «ПБ «Сириус»), в лице генерального директора Гасан-Заде Елены Аязовны, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны и, и гражданин Иванов Григорий Владиславович, действующий на основании ГК РФ, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. «Исполнитель» обязуется выполнить следующую работу (далее - Работа): *проведение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н» (шифр: БПС77-2/0324), разработанной ООО «ПБ «Сириус», 2024 г. - с целью определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.*
2. Для выполнения Работы Заказчик обязуется предоставить исходные материалы.
3. Срок действия Договора устанавливается на срок выполнения Работ по Договору, а именно с «25» июня 2024 года по «31» декабря 2024 года.
4. Работа считается успешно законченной при подписании Сторонами акта приёмки–передачи выполненных работ.
5. Работа, не исполненная в срок, а также не соответствующая предъявляемым требованиям, не оплачивается. В этих случаях за Заказчиком остаётся право расторжения договора в одностороннем порядке.
6. В случае поступления замечаний к Акту государственной историко-культурной экспертизы от Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.
7. Срок выполнения Работы по Договору не включает сроки рассмотрения Акта государственной историко-культурной экспертизы КГИОП.
8. По Договору подряда Заказчик выплачивает Исполнителю вознаграждение в размере ██████████ рублей, 00 копеек. Допускаются авансовые платежи: нет
9. Отношение Сторон, в том числе ответственность по Договору, регулируются гражданским законодательством.
10. Договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

ЗАКАЗЧИК

/ Гасан-Заде Е. А. /

Генеральный директор ООО «ПБ «Сириус»
Юридический адрес: 191023, город Санкт-Петербург, наб
Реки Фонтанки, д. 59 литера А, офис №512.
ИНН/КПП: 7838037322/784001001
ОГРН 1157847146930
в Дополнительном офисе "Коммерческий департамент"
ПАО "Банк "Санкт-Петербург"
к/счет: 30101810900000000790
БИК: 044030790
р/с 40702810390320001431

ИСПОЛНИТЕЛЬ

/Иванов Г.В./

Эксперт по проведению историко-культурной
экспертизы Иванов Григорий Владиславович



ДОГОВОР № 25.06.24-ГИКЭ-БППС-77/3

г. Санкт-Петербург

25 июня 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Проектное бюро «Сириус» (ООО «ПБ «Сириус»), в лице генерального директора Гасан-Заде Елены Аязовны, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и гражданин Полетайкин Вячеслав Владимирович, действующий на основании ГК РФ, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. «Исполнитель» обязуется выполнить следующую работу (далее - Работа): *проведение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Большой пр-т, д. 77 – «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывш. дом Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 77, лит. А, для современного использования в части пом. 2-Н» (шифр: БПС77-2/0324), разработанной ООО «ПБ «Сириус», 2024 г. - с целью определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.*
2. Для выполнения Работы Заказчик обязуется предоставить исходные материалы.
3. Срок действия Договора устанавливается на срок выполнения Работ по Договору, а именно с «25» июня 2024 года по «31» декабря 2024 года.
4. Работа считается успешно законченной при подписании Сторонами акта приёмки-передачи выполненных работ.
5. Работа, не исполненная в срок, а также не соответствующая предъявляемым требованиям, не оплачивается. В этих случаях за Заказчиком остаётся право расторжения договора в одностороннем порядке.
6. В случае поступления замечаний к Акту государственной историко-культурной экспертизы от Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.
7. Срок выполнения Работы по Договору не включает сроки рассмотрения Акта государственной историко-культурной экспертизы КГИОП.
8. По Договору подряда Заказчик выплачивает Исполнителю вознаграждение в размере [REDACTED] рублей, 00 копеек. Допускаются авансовые платежи: нет
9. Отношение Сторон, в том числе ответственность по Договору, регулируются гражданским законодательством.
10. Договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

ЗАКАЗЧИК


 / Гасан-Заде Е.А. /

Генеральный директор ООО «ПБ «Сириус»
 Юридический адрес: 191023, город Санкт-Петербург, наб
 Реки Фонтанки, д. 59 литера А, офис №512.
 ИНН/КПП: 7838037322/784001001
 ОГРН 1157847146930
 в Дополнительном офисе "Коммерческий департамент"
 ПАО "Банк "Санкт-Петербург"
 к/счет: 3010181090000000790
 БИК: 044030790
 р/с 40702810390320001431

ИСПОЛНИТЕЛЬ


 /Полетайкин В.В./

Эксперт по проведению историко-культурной
 экспертизы Полетайкин Вячеслав Владимирович

[REDACTED]