

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Санкт-Петербург
2025г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Б. Глинская

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией на основании Договоров от 27.03.2025 г. №№ 8-24/1-ГИКЭ-01, 8-24/1-ГИКЭ-02, 8-24/1-ГИКЭ-03 (Приложение № 9) в период с «27» марта 2025 года по «03» апреля 2025 года.

2. Место проведения экспертизы.

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы.

Собственник квартиры № 90 Нечаев Михаил Анатольевич (см. Приложения №№ 7, 9).

4. Сведения об экспертах:

Председатель экспертной комиссии	
Фамилия, имя, отчество	Прокофьев Михаил Федорович
Образование	Высшее Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	45 лет
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр». Аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры Российской Федерации приказом №3493 от 25.12.2023 г. (п. 9).
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.
Ответственный секретарь экспертной комиссии	
Фамилия, имя, отчество	Глинская Наталия Борисовна
Образование	Высшее Санкт-Петербургский государственный академический институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина
Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	46 лет
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр». Аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры Российской Федерации приказом №3493 от 25.12.2023 г. (п. 1).
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

Член экспертной комиссии	
Фамилия, имя, отчество	Калинин Валерий Александрович
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы по профессии	22 года
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр». Аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Министерством культуры Российской Федерации приказом №3493 от 25.12.2023 г. (п. 5).
Профиль экспертной деятельности	- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

5. Ответственность экспертов:

Настоящим подтверждаем, что мы несём ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

6. Цели и объекты экспертизы.

6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (на основании Распоряжения КГИОП от 21.03.2014 г. № 10-134 – см. Приложение № 1), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., в составе:

Раздел 1. Предварительные работы, в т.ч.:

1. Исходно-разрешительная документация (КП54А90/10.23-ИРД);
2. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации;
3. . Фотофиксация объекта культурного наследия до начала проведения работ с приложением хемы их осуществления (КП54А90/10.23-ФФ).

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Краткие исторические сведения (КП54А90/10.23-ИС);
2. Заключение по результатам обследования о состоянии основных несущих конструкций квартиры (КП54А90/10.23-ТО);
3. Обмеры помещения (КП54А90/10.23-ОЧ).

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Б. Глинская

Раздел 3. Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры № 90:

1. Общая пояснительная записка (КП54А90/10.23-ОПЗ), в т.ч конструктивные решения (КП54А90/10.23-ОПЗ.КР), Противопожарные мероприятия (КП54А90/10.23-ОПЗ.ПМ), Основные решения по организации работ (ПОС) и особые требования (КП54А90/10.23-ОПЗ.ПОС).
2. Архитектурные решения (КП54А90/10.23-АР);
3. Водоснабжение и канализация (КП54А90/10.23-ВК);
4. Электрооборудование и освещение (КП54А90/10.23-ЭО).

6.2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г. (в составе в соответствии с п. 6.1. настоящего Акта), требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

- Проектная документация, разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г.: «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23 (в составе в соответствии с п. 6.1. настоящего Акта);
- Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предоставленная Министерством культуры Российской Федерации Обществу с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» от 10 июля 2013 г. № МКРФ 00938 (Приложение № 12);
- Копия Технического паспорта на квартиру от 17.02.2023 г. Инв. № документа 322/23, составленного по состоянию на 09.02.2023 г. (Приложение № 8);
- Копия поэтажного плана ПИБ: План части 6 этажа (кв. 46) от 26.09.2023 г. по состоянию на 2008 г., и кв. 45 (Приложение № 8);
- Копия ведомости помещений ПИБ кв. 45 от 20.09.2023 г. по состоянию на 2018 г. (Приложение № 8);
- Копия справки от Филиала СПбГУП «ГУИОН» от 20.12.2022 г. № 13761-01/05, где ПИБ Центрального департамента кадастровой деятельности (ПИБ) сообщает, что сведения о помещениях, расположенных над квартирой 90 (этаж расположения – мансарда) в строении по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, в архиве ПИБ отсутствуют (Приложение № 8);
- Копия Выписки из инвентарного дела о технических характеристиках объекта от Филиала СПбГУП «ГУИОН» от 20.12.2022 г. № 13762-01/05 по данным на 2016 г. (Приложение № 8);
- Копии правоустанавливающих документов, представленных заказчиком экспертизы: Сведения из ЕГРН от 02.04.2025 г. (Приложение № 7);

- Копия Распоряжения КГИОП от 21.03.2014 г. № 10-134 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение № 1);
- Копия плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 54), утверждённого КГИОП 16.04.2014 г. (Приложение № 2);
- Копия Распоряжения КГИОП от 15.02.2017 г. № 79-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А [Каменноостровский пр., д. 54, лит. А]) (Приложение № 3);
- Копия паспорта объекта культурного наследия от 23.05.2024 г. (Приложение № 5);
- Копия Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт, приспособление кв. №90 к условиям современного использования) от 30.11.2022 г. № 01-21-2980/22-0-1 (Приложение № 6);

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

9. Сведения о проведённых экспертами исследованиях с указанием применённых методов, объёма и характера выполненных работ и их результатов.

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2020 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530, Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурге» и Распоряжением КГИОП от 03.04.2020 г. №112-р «Об утверждении Административного регламента Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры по предоставлению государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия».

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

- визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (фотограф – аттестованный государственный эксперт РФ Н.Б. Глинская), составлен альбом фотофиксации (Приложение № 4), который включает общие виды объекта, а также виды интерьеров рассматриваемых помещений;

- архивно-библиографические исследования в объёме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований была проведена архивная работа (РГИА, ЦГИА СПб, архив КГИОП, ЦГАКФФД, картографические источники из фондов КГА (XX в.), в ходе которой выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы, чертежи, фотографии.

- сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту государственной историко-культурной экспертизы, включая документы, переданные Заказчиком;

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Б. Глинская

- анализ представленных Заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

При проведении государственной историко-культурной экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленные ст. 29 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объёме, достаточном для обоснования вывода о возможности проведения конкретных работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А, было получено представление об объёмах и составе работ по ремонту, приспособлению кв. № 90 к условиям современного использования (согласно формулировке Задания КГИОП от 30.11.2022 г. № 01-21-2980/22-0-1 – см. Приложение № 6). Результаты исследований, проведённых в рамках государственной историко-культурной экспертизы, были оформлены в виде настоящего Акта.

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

10.1. Учётные сведения.

На основании Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (КГИОП) от 21.03.2014 г. № 10-134 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 54, лит. А является объектом культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (Приложение № 1).

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 54, литера А), утверждён КГИОП 16.04.2014 г. (Приложение № 2).

Распоряжением КГИОП от 15.02.2017 г. № 79-р утверждён предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А [Каменноостровский пр., д. 54, лит. А]) (Приложение № 3).

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 54, лит. А, включён в единый государственный реестр объектов культурного наследия. В соответствии со статьёй 21 Федерального закона от 25.06.2020 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», оформлен паспорт объекта культурного наследия от 25.05.2024 г. (Приложение № 5).

Исторически здание было шестиэтажным (является Предметом охраны – см. Приложение № 3) и завершалось чердачным пространством. В 2008-2012 годах были проведены работы по реконструкции здания: фонарь угловой гранёной башни восстановили с отклонением от исторической конфигурации, крышу перестроили под мансардный этаж (Согласно Выписке из инвентарного дела о технических характеристиках объекта от Филиала СПбГУП «ГУИОН» по данным на 2016 г. – надстройка мансарды – 2015 год – см. Приложение № 8). Квартира № 90 располагается в мансардном этаже (выше шестого этажа)

лицевого корпуса (в курдонёре) по улице Профессора Попова. Таким образом, рассматриваемая квартира № 90 располагается в неисторической части здания, в мансарде, надстроенной в 2000-е-2010-е годы. При реконструкции крыши с организацией мансардного этажа исторически небольшой щепец (Приложение № 11: ил 19, ил. 21) был изменён таким образом, чтобы вписать в его плоскость дверной проём с французским балконом (Приложение № 4: фото 2). Этот архитектурный элемент фасада не отнесён к предмету охраны объекта (см. Приложение № 3).

Согласно актуальным поэтажным планам ПИБ, под квартирой № 90, на шестом этаже, располагаются жилые квартиры (Приложение № 8). Сведения о капитальном ремонте не выявлены, в Выписке из инвентарного дела о технических характеристиках объекта от Филиала СПбГУП «ГУИОН» по данным на 2016 г. информация отсутствует (Приложение № 8), в 2023 г. была проведена реставрация фасадов.

Существующая планировка рассматриваемой квартиры № 90 соответствует графическому отображению в действующем техническом паспорте на квартиру (от 17.02.2023 г. Инв. № документа 322/23, составленного по состоянию на 09.02.2023 г. – см. Приложение № 8).

10.2. Краткие исторические сведения (сведения о времени возникновения объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и/или датах, связанных с ним исторических событий).

Здание по адресу: Каменноостровский пр., д. 54, лит. А расположено на Аптекарском острове, одном из островов в составе Петроградского района города Санкт-Петербурга, на пересечении улицы Профессора Попова (Профессора Попова, 31) и Каменноостровского проспекта, вписано в юго-восточное острие квартала, ограниченного также Вяземским переулком с запада и Песочной набережной с севера (по другим данным – Аникушинской аллеей если её можно брать в расчёт).

Каменноостровский проспект (Кировский – с 15 декабря 1934 по 4 октября 1991) в современном его виде проходит от Троицкой площади до набережной реки Малой Невки, однако он формировался постепенно, в несколько этапов. Трассировка Каменноостровского проспекта существовала уже в XVIII веке. С 1770-х годов участок нынешнего Каменноостровского проспекта, проходящий между Большим проспектом и Малой Невкой носил название «Дорога на Каменный остров». С начала XIX века он стал называться Каменноостровским проспектом. С середины XIX века название Каменноостровского проспекта относится уже к участку, идущему от Кронверкского проспекта до Большой Невки, а в 1903 году проспект был, наконец, продлён через Александровский парк к построенному тогда Троицкому мосту, соединившему Петроградский и 1-й Адмиралтейский острова.

С начала XX века здесь началось интенсивное строительство: Петербургская сторона, с большим количеством озеленённых участков, вдали от фабрик и заводов, а также имеющая много места для строительства привлекала владельцев капиталов. Особенно быстро стал застраиваться Каменноостровский проспект, где наличие постоянного моста (Троицкого) и общественного транспорта значительно увеличило число желающих жить в новом городском районе. Ведущие зодчие застраивали проспект на всем его протяжении – деревянные дома заменялись каменными многоэтажными зданиями. Именно в этот период формируется облик одного из главных проспектов Петроградского района – Каменноостровского.

Строительная история рассматриваемого участка прослеживается с 1832 года по материалам, хранящимся в ЦГИА СПб.¹

В начале XIX века на исследуемом участке находилась дача артиста петербургских императорских театров С.Е. Рахманова.

В 1860-х годах этот участок принадлежал С. Л. Кудряшёву, на нём находился ряд построек, включая двухэтажный каменный жилой дом в стиле классицизма на месте

¹ ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7805.

существующего дома № 54 (Приложение № 11: ил. 14), а в 1870-х участком владела купчиха Е.Ф. Гаврилова.

В конце XIX - начале XX веков этот участок и строения принадлежали отставному коллежскому асессору Э.К. Гильдебрандту (Приложение № 11: ил. 15, 16).

В 1906 году частью территории участка владел городской участковый архитектор П.В. Резвый, использовавший в своих проектах стилистические приёмы модерна и неоклассицизма, являющийся автором проектов многих жилых домов на Петербургской стороне, а также здания театра «Буфф» на набережной Фонтанки.

Существующее здание возведено в 1910-1911 годах по проекту архитектора Д.А. Крыжановского для владельца участка торговца, домовладельца, купца 1-й гильдии Р.И. Берштейна. Проект огромного шестиэтажного здания с курдонёром и дворами был рассмотрен и утверждён Городской управой в 1910 году (Приложение № 11: ил. 7-11), по проекту 1911 года разработана проектом постройки одно-двухэтажных флигелей вдоль северной границы участка (Приложение № 11: ил. 12-13), и в результате был осуществлён на участке со сносом всех существовавших ранее построек. При сравнительном анализе проектных (Приложение № 11: ил. 7-11) и фиксационных чертежей² (Приложение № 11: ил. 17-19), проект был осуществлён с изменениями: обогащением декоративного оформления лицевых фасадов с использованием элементов неоклассицизма и модерна, а также организацией угловой башни с фонарём и шпилем. Постройку отметили серебряной медалью на конкурсе фасадов 1912 года.

В доме № 54 находилась гостиница «Каменноостровская», принадлежавшая торговцу, почётному гражданину, купцу 2-й гильдии С.И. Забежкину. Помимо гостиницы в здании располагался магазин акционерного общества «Зингер компания» и один из винных погребов торговца М.Н. Колчина.

В 2008-2012 годах были проведены работы по реконструкции здания: фонарь угловой гранёной башни восстановили с отклонением от исторической конфигурации, крышу перестроили под мансардный этаж (Согласно Выписке из инвентарного дела о технических характеристиках объекта от Филиала СПбГУП «ГУИОН» по данным на 2016 г. – надстройка мансарды – 2015 год – см. Приложение № 8). Квартира № 90 располагается в мансардном этаже (выше шестого этажа) лицевого корпуса по улице Профессора Попова. Таким образом, рассматриваемая квартира № 90 располагается в неисторической части здания, в мансарде, надстроенной в 2000-е-2010-е годы.

10.3. Современное состояние объекта.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 54/31, расположен по красной линии на углу пересечения улицы Профессора Попова и Каменноостровского проспекта и представляет собой сложное в плане шестиэтажное с мансардой (седьмой этаж) здание на подвалах со сложными в плане дворами и курдонёром, угловая часть на стыке двух лицевых фасадов выделена гранёной башней с повышенным завершением и шпилем, фланкированной двумя ризалитами с эркерами.

Фундаменты для визуального осмотра недоступны. Отмостка со стороны лицевых и дворовых фасадов выполнена в виде асфальтового покрытия. Цоколь со стороны восточного и южного (лицевых) фасадов облицован гранитными серыми плитами, со стороны дворовых фасадов – известняковой плитой. Водосточная система организована. Лицевые фасады в уровне первого этажа облицованы серыми гранитными плитами грубой обработки, в уровне второго-шестого этажей – оштукатурены и окрашены в светло-розовый цвет; угловая часть в уровне первого-второго этажей облицована серыми гранитными плитами грубой обработки, башня в уровне третьего-пятого этажей оштукатурена и окрашена в светло-розовый цвет,

² ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2206.

ризалиты и башня в уровне шестого этажа облицованы полированной плиткой розового гранита; внешние углы курдонёра в уровне 6-го этажа облицованы плитками серого гранита; западный (торцевой) фасад оштукатурен и окрашен в светло-розовый цвет; дворовые фасады оштукатурены и окрашены в светло-желтый цвет.

Дверные и оконные проёмы прямоугольной формы, на первом этаже южного и восточного (лицевых) фасадов оконные проёмы широкие, витринные, мансардные оконные проёмы – с полуциркульным завершением. Дверные заполнения современные, металлопластиковые, алюминиевые; оконные заполнения в уровне первого этажа – современные, металлопластиковые, в уровне второго-шестого этажей – большинство деревянные, с сохранением исторического рисунка расстекловки, несколько современных, металлопластиковых. Северная, западная и южная части здания завершены крышей вальмовой конфигурации, восточная – плоской, башня – шлемовидным завершением с слуховыми окнами и шпилем.

Угловая часть на стыке двух лицевых фасадов представлена гранёной башней и двумя фланкирующими её со стороны южного и восточного фасадов ризалитами с полуциркульными в плане эркерами. Оконные проёмы в уровне второго этажа оформлены наличниками в виде лопаток, декорированных геометрическим орнаментом в стиле модерн, между оконными проемами проходит плоский пояс в виде мозаики с геометрическим орнаментом; оконные проёмы башни в уровне третьего-пятого этажей объединены общим рельефным наличником в виде пилястр с каннелюрами и капителями с геометрическим орнаментом в стиле модерн. Балконные дверные проёмы в уровне шестого этажа расположены в прямоугольной нише, оформленной четвертными колоннами. Ризалиты, завершающиеся аттиком в виде криволинейного щипца, в уровне пятого-шестого этажей фланкированы висячими сдвоенными каннелированными колоннами на четырёхступенчатых кронштейнах.

Основные плоскости восточного и южного (лицевых) фасадов имеют общие декоративные элементы: тяга между вторым и третьим этажами, подоконная профилированная тяга между пятым и шестым этажами, профилированный венчающий карниз с иониками.

Восточный (лицевой) фасад акцентирован 3-осным ризалитом в северной части, завершённым ступенчатым щипцом. Все оси ризалита фланкируют сдвоенные каннелированные колонны на четырёхступенчатых кронштейнах. В уровне третьего-четвёртого этажей расположен криволинейный в плане ризалит. Основная плоскость фасада: оконные проёмы в уровне пятого этажа по краям от ризалитов оформлены плоскими полуциркульными сандриками, подоконное пространство между вторым и третьим этажом оформлено глухой стилизованной балюстрадой в стиле модерн, подоконное пространство между третьим и четвёртым этажом оформлено филёнками в стиле модерн и подоконными полочками на кронштейнах, подоконное пространство между четвёртым и пятым этажами оформлено профилированными филёнками.

Южный (лицевой) фасад акцентирован курдонёром. Основная плоскость фасада: подоконные пространства между вторым-пятым этажами оформлены различными на каждом этаже филёнками с геометрическим орнаментом в стиле модерн, подоконное пространство шестого этажа оформлено лепниной в виде лаврового венка с гирляндами.

Боковые фасады курдонёра в уровне второго-четвёртого этажей акцентированы четырьмя криволинейными в плане эркерами, завершающимися балконами, верхний ярус эркеров оформлен профилированной тягой; главный фасад по центральной оси акцентирован криволинейным в плане эркером в уровне третьего-пятого этажей, завершающимся балконом, разорванным венчающим карнизом и щипцом, верхний ярус эркера оформлен профилированной тягой с висячими лопатками. Входные группы парадных лестниц оформлены пилонами и криволинейными щипцами с замковыми камнями; над входной группой расположен люнет, оформленный веерным рустом. Внешние углы курдонёра в уровне шестого этажа оформлены щипцами с каннелированными пилонами на четырёхступенчатых кронштейнах. Ограда курдонёра представляет собой гранитные пилоны на гранитном цоколе с кованой металлической решёткой, декорированной растительно-

цветочными элементами.

Оконные проёмы дворовых фасадов оформлены наличниками в виде профилированных рам.

10.4. Анализ проектной документации.

На государственную историко-культурную экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., в составе:

10.4.1. Раздел 1. Предварительные работы.

- Исходно-разрешительная документация (шифр: КП54А90/10.23-ИРД) в необходимом объёме в соответствии с Задаaniem КГИОП (ремонт, приспособление кв. №90 к условиям современного использования) от 30.11.2022 г. № 01-21-2980/22-0-1 (Приложение № 6);
- Предполагаемые к выполнению работы в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия.

1. На основании предварительного исследования объекта культурного наследия в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 г. № 90-01-39-ГП был разработан и включён в раздел Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 01.12.2023 г. (КП54А90/10.23, в составе Раздела 1. Предварительные работы). Проектной документацией предусматриваются к выполнению следующие виды работ по приспособлению для современного использования квартиры №90: ремонт и перепланировка квартиры № 90 в пределах капитальных стен; демонтаж существующих перегородок (без затрагивания несущих стен) и устройство новых перегородок из ГКЛ и ГКВЛ по металлическому каркасу с прокладкой минеральными плитами и из складчатых модулей по индивид.заказу; устройство нового пола в соответствии с рекомендациями Технического обследования несущих конструкций; демонтаж напольных покрытий и устройство новых напольных покрытий на существующее перекрытие; устройство новых подшивных потолков из ГКВЛ/ГКЛ с покраской ВЭК , либо натяжных потолков, штукатурка с покраской ВЭК существующих потолков; чистовая отделка стен и перегородок; замена входных дверей (со стороны лестничных площадок, не относятся к охранным элементам); замена инженерного оборудования (отопление, водопровод, канализация, электрические сети); установка бойлера.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется объёмно-пространственное решение в габаритах и конфигурации шестиэтажного здания, включающего выделенную угловую часть лицевого фасада в форме гранёной башни, курдонёр с оградой по красной линии застройки улицы Профессора Попова (квартира № 90 находится в мансарде в неисторической части здания);
- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия (исторические наружные и внутренние капитальные стены);
- не изменяется объёмно-планировочная структура объекта культурного наследия в габаритах капитальных стен.

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)».

2. По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности 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 надёжности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учётом положений Градостроительного кодекса 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.

- Фотофиксация объекта до начала работ с приложением схемы и привязкой к месту их осуществления (КП54А90/10.23-ФФ) – в необходимом объёме;

10.4.2. Раздел 2. Комплексные научные исследования.

- Историко-архивные и библиографические исследования (КП54А90/10.23-ИС), позволяющие проследить историю строительства и существования объекта, в составе текстовая часть и графическая (архивные материалы) – в необходимом объёме в рамках предварительного исследования;
- Для обеспечения сохранности объекта культурного наследия до начала работ по сохранению объекта культурного наследия в зоне проведения работ организован мониторинг технического состояния, оформленный в «Заключение по результатам обследования о состоянии основных несущих конструкций квартиры» (КП54А90/10.23-ТО).

Согласно «Заключению по результатам обследования о состоянии основных несущих конструкций квартиры» (КП54А90/10.23-ТО), составленному Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г. и проведённому с целью оценки фактического состояния строительных конструкций помещений в зоне работ и определения пригодности к дальнейшей безаварийной эксплуатации, разработки рекомендаций по характеру и объёму планируемых ремонтно-строительных работ в связи приспособлением для современного использования кв. № 90, расположенной в седьмом мансардном этаже – современной надстройке дореволюционной постройки шестиэтажного на подвалах здания по адресу: Каменноостровский пр., № 54/31, лит. А, в двухпролётном лицевом корпусе по Профессора Попова ул., выявлено следующее.

Окна квартиры № 90 выходят на лицевой (в курдонёр по ул. Профессора Попова) и дворовый (северный фасад, выходящий на Аникушинский сквер) фасады. Вход в квартиру осуществляется с двух лестничных клеток. Общая площадь обследуемой двухкомнатной квартиры (по данным технического паспорта – см. Приложение № 8) составляет – 205.2 м², в т.ч. жилой – 39,9 м². Высота помещений квартиры (по данным технического паспорта – см. Приложение № 8) составляет 2,23/2,25/2,43/2,44/3,08/3,25/3,57 м. Замеренная высота близка этому значению.

В соответствии с поэтажными планами ниже обследуемой квартиры, на шестом этаже, располагаются жилые квартиры (см. Приложение № 8).

Здание – бескаркасное, имеет конструктивную схему с системой наружных и внутренних продольных и поперечных несущих стен, которые совместно с перекрытиями обеспечивают пространственную жёсткость здания. Несущими стенами в пределах двухпролётной обследуемой квартиры являются кирпичные стены лестничных клеток, стена по условной оси Б/1-3, стена по оси Г, стена по оси 2 и по оси 2/Б-Ж.

Наружные стены мансарды образованы несущими металлическими рамами, опирающимися на кирпичные несущие наружные стены шестого этажа, и несущую стену по

оси Г. Стены несущие лестничных клеток и стена по оси Б/1-3, стена по оси Г сложены из глиняного нормально обожжённого кирпича на известково-песчаном растворе. Перемышки над дверными проёмами в лестничных клетках металлические клинчатые трапецевидные, выполненные по проекту реконструкции 2005 г. – в работоспособном состоянии. Общее состояние стен оценивается как работоспособное. Деформаций, влияющих на несущую способность, не выявлено. По наружным стенам здания несущими элементами являются металлические рамы мансарды, опирающиеся на кирпичные несущие наружные стены шестого этажа, и несущую стену по оси. Металлоконструкции рам мансарды без следов повреждения и коррозии имеют работоспособную категорию технического состояния. Конструкции стен пригодны для дальнейшей эксплуатации. Усиление в настоящий момент не требуется.

Перегородки в обследуемой квартире не являются несущими, выполнены двухслойными из газобетонных блоков «211 КЖБИ» марки БС 100/250 ГОСТ 21520-89 толщиной 100 мм с прокладкой мин.ваты, общая толщина 240 мм; из гипсокартонных листов по металлическому каркасу с заполнением мин. плитой комплексной системы «ГИПРОК-URCA». Демонтаж перегородок не повлияет на несущую способность основных конструкций.

Выполнено визуальное и инструментальное обследование перекрытий под и над квартирой № 90. Перекрытие под квартирой № 90 выполнено по металлическим балкам из двутавров №18 (Германский нормальный сортament) с усилением уголками 100х63х8 ГОСТ 8510-86; 75х75х6,90х90х8 ГОСТ 8509-93 (проект реконструкции нежилых помещений 20н-28н, выполненный ОАО «ЛЕНЖИЛНИИПРОЕКТ» в 2005 году). Балки опираются на несущие кирпичные стены по осям А, Б, Г, Ж, на прогоны в/о Г/5-9. Шаг балок составляет 1100-1200 мм, по балкам выполнена монолитная ж/б плита по профнастилу. Между балками устроено заполнение из теплоизоляционных плит «ЛАЙТ БАТС», существующие доски подбора при реконструкции 2005 г. были сохранены. Чрезмерных прогибов конструкции полов, а также других существенных дефектов и повреждений настоящим обследованием не выявлено. Несущая способность по предельным состояниям, при действующих и планируемых эксплуатационных нагрузках перекрытия – обеспечена. В целом состояние перекрытия под квартирой можно оценить как работоспособное. Полы квартиры № 90 по существующей стяжке. Общее состояние удовлетворительное.

Обследование конструкции кровли над квартирой № 90 производилось снизу, со стороны квартиры. Конструкции кровли выполнены по металлическим балкам (рамам мансарды), опирающиеся на кирпичные несущие наружные стены шестого этажа, и несущую стену по оси Г. Балки выполнены из двутавра 18Б1, 25Б1, 30Б1 по СТО 20-93. Шаг балок составляет 0,750...1,340 м. Балки без видимых следов повреждения коррозией. Между рамами выполнено заполнение из теплоизоляционных плит «ЛАЙТ БАТС». Покрытие крыши – из кровельной стали, окрашенное. В соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», все перекрытия в объёме обследуемой квартиры № 90 оцениваются как работоспособное и имеют достаточный запас прочности для существующих и планируемых нагрузок.

Оконные заполнения (в т.ч. балконные двери) квартиры – поздние, времени проектирования мансардного этажа, выполнены из стеклопакетов в деревянных рамах. Наружный колер и расстекловка оконных профилей идентичны другим оконным заполнениям в мансардном этаже. Оконные заполнения (в т.ч. балконные двери) находятся в удовлетворительном состоянии. Дверные заполнения входных дверей - поздние, времени проектирования мансардного этажа, выполнены металлическими. Состояние дверных заполнений - удовлетворительное.

Внутренние инженерные системы. Согласно техническому паспорту (см. Приложение № 8) квартира № 90 обеспечена системами электроснабжения, отопления, холодного водоснабжения и канализации от городских сетей. Помещения мансардного этажа не газифицированы, горячее водоснабжение от электрического бойлера, плита для приготовления пищи электрическая.

Ремонт и перепланировка кв. № 90 по адресу: Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А при приспособлении её помещений к условиям современного использования, предусматривающие монтаж новых перегородок из пазогребневых плит, отделочные работы (устройство чистовой отделки полов, стен, перегородок, потолков), замена инженерного оборудования (отопление, водопровод, канализация, электрические сети, установка бойлера) возможны по специально разработанному и согласованному проекту. Результаты существующего обследования рекомендуется учесть на стадии проектирования.

- Помимо основной части «Заключение по результатам обследования о состоянии основных несущих конструкций квартиры» (КП54А90/10.23-ТО) имеет в своём составе в т.ч. обмеры помещения Приложение 1 «Графические материалы» (КП54А90/10.23-ОЧ) в необходимом объёме для проектирования; Приложение 2. «Расчёт балок перекрытий под квартирой» – в необходимом объёме для проектирования; Приложение 3. Фотофиксация (КП54А90/10.23-ТО.ФФ).

Исследования объекта проводились в соответствии с программой исследования. Мероприятия по оценке технического состояния объекта (его частей и элементов) проведены в соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016 и ГОСТ Р 55945-2014, определена пригодность к дальнейшей эксплуатации и потенциальная необходимость ремонта или реставрации объекта – в необходимом объёме в соответствии с Задаaniem КГИОП (ремонт, приспособление кв. №90 к условиям современного использования) от 30.11.2022 г. № 01-21-2980/22-0-1 (Приложение № 6).

10.4.3. Раздел 3. Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования (ремонт, приспособление кв. №90 к условиям современного использования).

Архитектурно-строительные решения.

В соответствии с Задаанием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия от 30.11.2022 г. № 01-21-2980/22-0-1 (Приложение № 6), проект по ремонту, приспособлению кв. № 90 к условиям современного использования разработан на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, содержит текстовые и графические материалы, а также определяет архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия. В составе в т.ч. Общая пояснительная записка (КП54А90/10.23-ОПЗ) с обоснованием принятых решений по сохранению и приспособлению для современного использования Объекта, включая технологические рекомендации по всем видам работ на основании выводов по результатам инженерных исследований по строительным и отделочным материалам в зоне проведения работ. Проектной документацией предусмотрено приспособление объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки квартиры № 90 в существующих габаритах.

Проектом предусмотрены ремонт и перепланировка двухкомнатной квартиры № 90 в своих габаритах, расположенной в мансардном этаже 2000-х-2010-х гг. надстройки, общей площадью 205,2 м² (в т.ч. жилой площадью 39,9 м²), и выполнение следующих работ:

- демонтаж ненесущих перегородок и монтаж новых перегородок из ГКЛВ (пом. 1, 2, 4, 6, 7) и ГКЛ по металлическому каркасу с прокладкой минераловатными плитами согласно СП 55-101-2000 (узел см. лист АР-6 проекта) в соответствии с предложенной перепланировкой (план перепланировки см. проект лист АР-4 проекта):
 - устройство кухни-столовой (пом. 1: 89,2 м²) за счёт части площади существующих кухни, комнатных холлов и совм. санузла. Зона кухни расположена над пом. кухни нижерасположенной квартиры № 45. Зоны кухни и столовой выделены типом пола (зоны определены в соответствии с СП 54.13330.2022 п. 7.20; 7.21);
 - устройство совмещённого санузла (пом. 2: 5,5 м²) за счёт части площади существующего совм. санузла. Ниже этажом расположены коридоры квартиры № 45;
 - устройство гардеробной (пом. 3: 1,4 м²) за счёт части площади существующего холла;
 - устройство хоз. помещения (пом. 4: 4,8 м²) за счёт части площади существующих холла, туалета и совм. санузла;
 - устройство встроенного шкафа (пом. 5: 5,0 м²) за счёт части площади существующего холла;
 - устройство кладовой (пом. 6: 1,5 м²) за счёт части площади существующего холла;
 - устройство совм. санузла (пом. 7: 4,4 м²) за счёт части площади существующего совм. санузла;
 - устройство комнаты (пом. 8: 24,0 м²) за счёт части площади существующего холла;
 - устройство комнаты (пом. 9: 19,7 м²) за счёт части площади существующего холла;
 - устройство комнаты (пом. 10: 12,8 м²) за счёт части площади существующего холла;
 - устройство гостиной (пом. 11: 23,9 м²) за счёт части площади существующего холла;
 - устройство комнаты (пом. 12: 22,0 м²) за счёт части площади существующей комнаты;
 - устройство гардеробной (пом. 13: 8,9 м²) за счёт части площади существующей комнаты;
 - устройство встроенного шкафа (пом. 14: 0,3 м²) за счёт части площади существующего холла;

В результате перепланировки квартира № 90 становится четырёхкомнатной (жилая площадь 102,4 м²), общая площадь квартиры составит 223,4 м².

- Внутренняя отделка. Финишная отделка предусмотрена отдельным дизайн-проектом, однако настоящим проектом предусмотрена высококачественная отделка всех помещений импортными и отечественными материалами, имеющими гигиенические сертификаты, сертификаты соответствия и сертификаты в области пожарной безопасности, действующие на территории РФ; потолки, стены и перегородки предусмотрены обшивкой ГКЛ/ГКЛВ.
- Потолок. Проектом предусмотрено устройство натяжных/подвесных потолков, штукатурка и окраска ВЭК существующих потолков (подробнее см. лист АР-5.1 проекта).
- Полы см. лист АР-5 проекта. В конструкции пола предусмотрена прослойка звукоизоляционного материала – изолон, толщиной 8-10 мм.
- Проектом предусмотрены новые дверные заполнения в монтируемых внутриквартирных перегородках в соответствии с предложенной планировкой, а также замена входных дверей (подробнее см. лист АР-5.1 проекта).

Проектом не предусматривается замена существующих оконных (в т.ч. дверных балконных) заполнений. Все оконные и дверные проёмы в квартире № 90 – времени возникновения (надстройки) неисторического мансардного этажа и соответствуют графическому отображению в действующем техническом паспорте на квартиру (Приложение № 8). Существующие оконные (в т.ч. дверные балконные) заполнения, согласно «Заключению по результатам обследования о состоянии основных несущих конструкций квартиры» (КП54А90/10.23-ТО), выполнены из стеклопакетов в деревянных рамах, наружный колер и расстекловка оконных профилей идентичны другим оконным заполнениям в мансардном этаже. Оконные заполнения (в т.ч. балконные двери) находятся в

удовлетворительном состоянии. Дверные заполнения входных дверей - поздние, времени проектирования мансардного этажа, выполнены металлическими.

Технические решения, принятые в рассматриваемом проекте, не несут ущерба зданию и не повлияют на состояние несущих и ограждающих конструкций и планировку ниже- и вышерасположенных помещений. Конструктивная схема при выполненной перепланировке полностью сохраняется. Объёмно-планировочные решения, принятые в рассматриваемом проекте, обеспечивают необходимую прочность, устойчивость и пространственную жёсткость конструкций объекта, как в процессе ремонтно-строительных работ, так и в период эксплуатации объекта.

Инженерные коммуникации.

Инженерное обеспечение помещения квартиры № 90 выполняется от существующих городских сетей. Выбор объёмно-планировочного решения учитывает наиболее рациональные технологические потоки и отвечает нормам и требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. Все помещения вновь обеспечиваются необходимыми инженерными коммуникациями: отоплением, водопроводом, канализацией, электроосвещением и электрооборудованием от существующих сетей здания.

Инженерные сети прокладываются по стенам и перекрытиям помещения. На отдельных участках коммуникации помещаются в штрабы. Отсутствие исторической отделки в помещениях квартиры № 90 позволяет провести устройство коммуникаций предельно скрыто за современной отделкой.

Для реализации архитектурных решений по строительным работам в помещениях предлагаются следующие конструктивные решения:

- Отопление помещений квартиры № 90 предусмотрено осуществлять по существующей централизованной системе теплоснабжения от существующих тепловыделяющих приборов.
- Вентиляция в квартире № 90 – существующая. Во всех помещениях установлены деревянные окна с регулируемыми оконными створками и возможностью микропроветривания. Удаление воздуха из проектируемых совмещ. санузла и кухни-столовой предусматривается через существующие вентиляционные каналы. Выполнено обследование вентканалов специализированной организацией. На момент обследования состояние вентканалов рабочее, тяга имеется.
- Водоснабжение и канализация квартиры № 90 – холодное водоснабжение предусматривается от существующих городских сетей водопровода. Горячее водоснабжение предусматривается от проектируемого внутриквартирного коллектора. Отвод хозяйственно-бытовых стоков от проектируемых санитарно-технических приборов предусматривается в существующие стояки канализации. Подробнее см. раздел Водоснабжение и канализация (КП54А90/10.23-ВК).
- Электроснабжение квартиры предусмотрено от существующих схем (существующего щитка электропитания), в пределах отпущенных мощностей. Линии от щитка к штепсельным розеткам для электробытовой техники оборудованы устройством защитного отключения (УЗО)/устройством защиты многофункциональным (УЗМ) согласно ст. 82 Федерального закона РФ №123-ФЗ. Сети электроснабжения и освещения в квартире выполняются с учётом фазности сети и существующей выделенной мощности. Подробнее см. раздел Электрооборудование и освещение (КП54А90/10.23-ЭО).

- Газоснабжение квартир в мансардном этаже отсутствует. Для организации горячего водоснабжения квартиры №90 предусмотрена установка электрического бойлера; плита для приготовления пищи – электрическая. Подробнее см. раздел Электрооборудование и освещение (КП54А90/10.23-ЭО).
- Основные решения по организации работ (ПОС) и особые требования (КП54А90/10.23-ОПЗ.ПОС) см. в составе Общей пояснительной записки (КП54А90/10.23-ОПЗ).
- Противопожарные мероприятия (КП54А90/10.23-ОПЗ.ПМ) см. в составе Общей пояснительной записки (КП54А90/10.23-ОПЗ).

Все предлагаемые проектом материалы должны иметь гигиенические и противопожарные сертификаты качества, соответствовать требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных норм, действующих на территории РФ и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей, эксплуатацию объекта.

Проектная документация разработана в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» и ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

Технологии производства работ и необходимые материалы для проведения мероприятий по ремонту и перепланировке помещений квартиры № 90 описаны в необходимом объёме и основаны на проведённых исследованиях.

Проект перепланировки, согласно п. 6.49 ТСН 30-306-2002, не ухудшает санитарно-гигиенические, противопожарные и теплотехнические характеристики остальной части здания, не препятствует эксплуатации здания в целом и не нарушает Предмет охраны объекта, который определён Распоряжением КГИОП от 15.02.2017 г. № 79-р (Приложение № 3).

Объём предоставленной на государственную историко-культурную экспертизу проектной документации «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г. (в составе в соответствии с п. 6.1. настоящего Акта), обеспечивает необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечает требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

10.4.4. Результаты рассмотрения и анализа проектной документации.

По результатам рассмотрения и анализа проектной документации экспертами установлено следующее:

Проектная документация соответствует требованиям Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт, приспособление кв. № 90 к условиям современного использования) от 30.11.2022 г. № 01-21-2980/22-0-1 (Приложение № 6) и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. Проектная документация

содержит комплект графических и текстовых материалов, достаточных для реализации проектных решений.

Для достижения цели настоящей экспертизы в рамках рассмотрения проектной документации экспертами был проведён анализ проектных решений на предмет соответствия требованиям обеспечения сохранности исторических ценностных характеристик элементов, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А, перечень которых утверждён Распоряжением КГИОП от 15.02.2017 г. № 79-р (Приложение № 3).

Элементы предмета охраны, рассматриваемые в связи с представленным проектом, отсутствуют.

Исторически здание было шестиэтажным (является Предметом охраны – см. Приложение № 3) и завершалось чердачным пространством. В 2008-2012 годах были проведены работы по реконструкции здания: фонарь угловой гранёной башни восстановили с отклонением от исторической конфигурации, крышу перестроили под мансардный этаж (Согласно Выписке из инвентарного дела о технических характеристиках объекта от Филиала СПбГУП «ГУИОН» по данным на 2016 г. – надстройка мансарды – 2015 год – см. Приложение № 8). Квартира № 90 располагается в мансардном этаже (выше шестого этажа) лицевого корпуса по улице Профессора Попова. Таким образом, рассматриваемая квартира № 90 располагается в неисторической части здания, в мансарде, надстроенной в 2000-е-2010-е годы. При реконструкции крыши с организацией мансардного этажа исторически небольшой щепец (Приложение № 11: ил 19, ил. 21) был изменён таким образом, чтобы вписать в его плоскость дверной проём с французским балконом (Приложение № 4: фото 2). Этот архитектурный элемент фасада не отнесён к предмету охраны объекта (см. Приложение № 3).

Квартира № 90 располагается на мансардном (седьмом) этаже, который является поздней надстройкой 2000-х-2010-х годов. Согласно Распоряжению КГИОП от 15.02.2017 г. № 79-р (Приложение № 3), Предметом охраны являются объёмно-пространственное решение: габариты и конфигурация шестиэтажного здания, включающего выделенную угловую часть лицевого фасада в форме гранёной башни, курдонёр с оградой по красной линии застройки улицы Профессора Попова; конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); объёмно-планировочное решение: историческое объёмно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Таким образом, исторических ценностных характеристик элементов, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А, перечень которых утверждён Распоряжением КГИОП от 15.02.2017 г. № 79-р (Приложение № 3), рассматриваемый проект не затрагивает.

Рассматриваемым проектом предусмотрены только конкретные мероприятия по приспособлению для современного использования квартиры № 90 в своих габаритах в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А. Проектные мероприятия по сохранению объекта культурного наследия оставляют без изменений все элементы архитектурно-художественной отделки фасадов, материалы и характер отделки наружных стен и кровли, и выполняются без искажения исторических объёмно-пространственных характеристик и внешних границ рассматриваемых помещений.

Экспертный анализ проектной документации проводился на предмет сохранения (или изменения) особенностей объекта, составляющих предмет охраны, сохранения (или изменения) исторических художественно-ценных композиционных решений фасадов здания и внутренних помещений в результате предусмотренных проектом работ. Основываясь на этих позициях и комплексе требований государственной охраны объектов культурного наследия, обосновывается заключение о допустимости (недопустимости) проведения предусмотренных проектом работ по сохранению объекта культурного наследия.

В связи с приспособлением квартиры № 90 к условиям современного использования рассматриваемым проектом предполагается перепланировка и организация новых помещений. Новое планировочное решение предусматривает демонтаж ненесущих внутриквартирных перегородок с устройством новых (при формировании помещений, необходимых для функционирования квартиры) не нарушает исторически ценных конструктивных элементов и не повлияет на несущую способность здания в целом и данные мероприятия признаны допустимыми, поскольку выполняются с целью перераспределения площадей без нарушения объёмно-планировочного решения в габаритах капитальных стен.

Технические решения, принятые в рассматриваемом проекте, не несут ущерба зданию и не повлияют на состояние несущих и ограждающих конструкций и планировку нижерасположенных помещений и крыши. Конструктивная схема при выполненной перепланировке полностью сохраняется.

В связи с отсутствием в рассматриваемой квартире № 90 архитектурно-художественной отделки как напольный, настенный и потолочный декор, или иных элементов интерьера, представляющих историко-культурную ценность, мероприятия по ремонту, замене напольного покрытия и внутренней отделке стен, потолков и возводимых перегородок не противоречат сохранению объекта культурного наследия и направлены на создание необходимых эксплуатационных свойств объекта в современных условиях.

Проектом не предусматривается замена существующих оконных (в т.ч. дверных балконных) заполнений. Все оконные и дверные проёмы в квартире № 90 – времени возникновения (надстройки) неисторического мансардного этажа и соответствуют графическому отображению в действующем техническом паспорте на квартиру (Приложение № 8). Существующие оконные (в т.ч. дверные балконные) заполнения, согласно «Заключению по результатам обследования о состоянии основных несущих конструкций квартиры» (КП54А90/10.23-ТО), выполнены из стеклопакетов в деревянных рамах, наружный колер и расстекловка оконных профилей идентичны другим оконным заполнениям в мансардном этаже. Оконные заполнения (в т.ч. балконные двери) находятся в удовлетворительном состоянии. Дверные заполнения входных дверей - поздние, времени проектирования мансардного этажа, выполнены металлическими. Состояние дверных заполнений - удовлетворительное.

В целях приспособления квартиры № 90 к условиям современного использования предусматривается частичное перераспределение площадей с подсоединением сетей водоснабжения и канализации к существующим сетям дома в пределах габаритов квартиры в соответствии с действующими нормативами. Это преобразование имеет локальный характер и выполняется без воздействия на несущие конструкции здания по всем инструкциям и нормативным документам, обеспечивающим сохранность объекта культурного наследия и элементов предмета его охраны.

В предложенных проектом мероприятиях эксперты не усматривают решений, ставящих под угрозу целостность и подлинность объекта культурного наследия. Для всех элементов, входящих в Предмет охраны, выполняются работы, позволяющие сохранить их ценностные

характеристики без существенных изменений и с обеспечением условий для эксплуатации здания в современных условиях.

Проект перепланировки, согласно п. 6.49 ТСН 30-306-2002, не ухудшает санитарно-гигиенические, противопожарные и теплотехнические характеристики остальной части здания, не препятствует эксплуатации здания в целом и не нарушает Предмет охраны объекта, который утверждён Распоряжением КГИОП от 15.02.2017 г. № 79-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А [Каменноостровский пр., д. 54, лит. А]) (Приложение № 3).

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

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

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века. Справочник/ Под ред. Б.М. Кирикова. - СПб., «Пилигрим», 1996.
2. Горбачевич К. С., Хабло Е. П. Почему так названы? О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов Ленинграда. — 3-е изд., испр. и доп. — Л.: Лениздат, 1985.
3. Ежегодник общества архитекторов-художников/ СПб: типография Т-ва А.Ф. Мркс. – вып. 7, 1912 г.
4. Зодчие Санкт-Петербурга XIX - начало XX века. / составитель В.Г.Исаченко / - Лениздат, 1998.
5. Исаченко В.Г. Архитектура Санкт-Петербурга. Справочник-путеводитель/ В.Г. Исаченко. – СПб: Паритет, 2002.
6. Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга, состоящие под государственной охраной // Справочник // СПб., 2003.
7. Привалов В.Д. Каменноостровский проспект/ В.Д. Привалов. – М.: ЗАО Центр-полиграф, 20053.
8. Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. – СПб., 2002.
9. План Санкт-Петербурга 1703-1738. Составитель П. Петров. Картографическое заведение А. Ильина. Фрагмент. Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1703/.
10. 2. План Санкт-Петербурга, составленный в точном соответствии с исходным файлом в архивах главной полиции (План Рота). Х.М. Рот. 1776. Фрагмент. Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1776/.
11. План столичного города Санкт-Петербурга с означением входов в реку Неву и глубины фарватеров в футах. Вновь исправлен вице адмиралом Гавриилом Сарычевым. 1808. Фрагмент. Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1808-a/.
12. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Военно-Топографическое депо // Архив КГИОП. XVII/Г-69.
13. С.-Петербургская губерния. Общий план на урегулирование г. С.-Петербурга, высочайше утверждённый 7 марта 1880 года [Дело] (Фонд Техническо-строительный комитет МВД. Опись № 167. Петербургская губ.). Фрагмент. РГИА. Ф. 1293. Оп. 167, Петербургская губ. Д. 14.
14. Топосъёмка 1960-х годов (картографический материал в открытом доступе из общедоступных ресурсов интернета).
15. ЦГАКФФД. Фотоальбом П 414, снимок 23, фотодокументы Вр 43142, Вр 43171, Гр 73240, Гр 73601, Ар 215819, Ар 215820.
16. ЦГИА СПб Ф. 513. Оп. 102. Д. 7805. Чертежи дома на участке, принадлежавшем М.А. Уманцу, Кудряшёву, Е.Ф. Гавриловой, Е.Ф. Зуевой, Э.К. Гильдербрандта, Р.И. Бернштейну по Каменноостровскому пр., 54 и Песочной ул., 31. 1832-1911. 101 Л.
17. ЦГИА СПб. Ф. 515. Опись 4. Дело 2206. Чертежи дома С.Л. Кудряшёва, Э.К. Гильдербрандта, Р.И. Бернштейну по Каменноостровскому пр., 54 и Песочной ул., 31. 28.02.1862–31.08.1911. 86 Л.

18. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
19. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
20. Интернет источники – сайты pastvu.com; citywalls.ru, etomesto.ru, prawdom.ru.
21. Фотографические изображения объекта, выполненные в ходе проведения экспертизы (дата съёмки – 27.03.2025 г.) (Приложение № 4).
22. ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры.
23. ГОСТ Р 55567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования.
24. ГОСТ Р 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники.
25. ГОСТ Р 56905-2016. Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования.
26. ГОСТ Р 55945-2014. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия.
27. ГОСТ Р 21.1101-2020. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации.
28. Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Минкультуры России от 16.10.2015 г. № 338-01-39-ГП).
29. Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП.

12. Обоснование вывода государственной историко-культурной экспертизы.

Проанализировав строительную историю объекта, существующее конструктивное, объёмно-планировочное и архитектурно-художественное решения здания, и представленную проектную документацию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (на основании Распоряжения КГИОП от 21.03.2014 г. № 10-134 – см. Приложение № 1), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А [Каменноостровский пр., д. 54, лит. А] – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанную Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г. (в составе в соответствии с п. 6.1. настоящего Акта), было выявлено следующее:

1) 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 (Приложение № 13) – в соответствии с п. 6 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ.

2) Структура разделов проектной документации и решения, предусмотренные проектом приспособления Объекта под современное использование в части ремонта, перепланировки квартиры № 90, разработана в соответствии с Заданием КГИОП от 30.11.2022 г. № 01-21-2980/22-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт, приспособление кв. №90 к условиям современного использования) (Приложение № 6), выданным соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1

ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ, и не противоречат действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия.

3) В состав исходно-разрешительной документации включён Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации – в соответствии с п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ и в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 г. № 90-01-39-ГП.

4) Проектная документация соответствует Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 Федерального закона № 73-ФЗ и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

5) Проект ремонта, приспособления для современного использования квартиры № 90 разработан на основании: СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», СП 1.13130.2009 «Эвакуационные пути и выходы», СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности», СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям», СП 5.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования», СП 6.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности», СП 7.13130.2013 «Отопление, вентиляция и кондиционирование. Противопожарные требования», СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности», ТСН 30-306-2002 Санкт-Петербурга «Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга».

6) Объём и состав проектной документации, представленной Заказчиком для проведения государственной историко-культурной экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы.

7) Разработанные проектные и технологические решения по ремонту, приспособлению квартиры № 90 к условиям современного использования по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А основаны на комплексных научных исследованиях и предпроектных изысканиях. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, соответствуют нормативным документам, в частности: ГОСТ Р 55567-2013. «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

8) Исследования, требуемые для определения необходимого состава работ по приспособлению для современного использования в части ремонта, перепланировки квартиры № 90 в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» выполнены в необходимом объёме.

9) Проектная документация разработана на основе достоверной исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте.

10) Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 ст. 40 Федерального закона от 22.06.2002 г. № 73-ФЗ.

11) Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона от 22.06.2002 г. № 73-ФЗ.

12) Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 5.1 Федерального закона от 22.06.2002 г. № 73-ФЗ.

13) Предусмотренные проектной документацией работы в соответствии со ст. 44 Федерального закона от 22.06.2002 г. № 73-ФЗ относятся к работам по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия, не противоречат действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия и направлены на создание необходимых эксплуатационных характеристик и на сохранение объекта в целом.

14) Проектом предусмотрены ремонт, перепланировка квартиры №90, расположенной в неисторической части здания (в надстроенной мансарде) в пределах своих габаритов, узаконенных документами технического учёта (см. Приложение № 8), отделочные и малярные работы предусмотрены в соответствии с назначением помещений и действующими строительными нормами, переоборудование инженерных сетей (отопление, водопровод, канализация, электрические сети и т.п.).

15) Решения, предлагаемые проектом при ремонте, приспособлении объекта для современного использования в части перепланировки квартиры №90, направлены на сохранение исторических архитектурно-художественных особенностей, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: (Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А [Каменноостровский пр., д. 54, лит. А]), перечень которых утверждён Распоряжением КГИОП от 15.02.2017 г. № 79-р (Приложение № 3).

13. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

Приложение № 1. Копия Распоряжения КГИОП от 21.03.2014 г. № 10-134 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Приложение № 2. Копия плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 54), утверждённого КГИОП 16.04.2014 г.

Приложение № 3. Копия Распоряжения КГИОП от 15.02.2017 г. № 79-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А [Каменноостровский пр., д. 54, лит. А]).

Приложение № 4. Материалы фотофиксации на момент заключения Договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение № 5. Копия паспорта объекта культурного наследия от 23.05.2024 г.

Приложение № 6. Копия Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта

культурного наследия (ремонт, приспособление кв. №90 к условиям современного использования) от 30.11.2022 г. № 01-21-2980/22-0-1.

Приложение № 7. Копии правоустанавливающих документов, представленных заказчиком экспертизы: Сведения из ЕГРН от 02.04.2025 г.

Приложение № 8. Копия Технического паспорта на квартиру от 17.02.2023 г. Инв. № документа 322/23, составленного по состоянию на 09.02.2023 г; Копия поэтажного плана ПИБ: План части 6 этажа (кв. 46) от 26.09.2023 г. по состоянию на 2008 г., и кв. 45; Копия ведомости помещений ПИБ кв. 45 от 20.09.2023 г. по состоянию на 2018 г.; Копия справки от Филиала СПбГУП «ГУИОН» от 20.12.2022 г. № 13761-01/05, где ПИБ Центрального департамента кадастровой деятельности (ПИБ) сообщает, что сведения о помещениях, расположенных над квартирой 90 (этаж расположения – мансарда) в строении по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, в архиве ПИБ отсутствуют; Копия Выписки из инвентарного дела о технических характеристиках объекта от Филиала СПбГУП «ГУИОН» от 20.12.2022 г. № 13762-01/05 по данным на 2016 г.

Приложение № 9. Копии Договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение № 10. Копии Протоколов заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 11. Историческая иконография.

Приложение № 12. Иная документация (копии документов, представленных заказчиком экспертизы).

14. Вывод государственной историко-культурной экспертизы.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г. (в составе в соответствии с п. 6.1. настоящего Акта) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

Дата оформления заключения экспертизы: 03.04.2025 г.

Подписи экспертов:

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

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

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

Приложение № 1

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КИ54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

КОПИЯ РАСПОРЯЖЕНИЯ КГИОП**от 21.03.2014 г. № 10-134**

«О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».



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

21 МАР 2014

окул
№ 10-134

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

В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (от 19.12.2013 рег. № 3-12533), выполненной экспертом Егоровой Т.Г., рассмотренной на заседании рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга 05.03.2014, согласованной КГИОП 05.03.2014:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения следующий объект: «Дом Р.И.Берштейна (с курдонером и оградой)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 54, лит. А.

2. Заместителю председателя КГИОП – начальнику Управления государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

2.1. Направление копии настоящего распоряжения для официального опубликования.

2.2. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в Реестре объекта культурного наследия регионального значения, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения в течение двух месяцев со дня издания настоящего распоряжения.

2.3. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу копии настоящего распоряжения.

2.4. Составление учетной документации на включаемый в Реестр объект, указанный в пункте 1 настоящего распоряжения.

2.5. Уведомление лица, являющегося собственником объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, о решении о включении объекта в Реестр в течение 30 дней со дня издания настоящего распоряжения.

3. Исключить из списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15 объект «Дом Р.И.Берштейна (с курдонером и оградой)», расположенный по адресу: Каменноостровский пр., 54; Профессора Попова ул., 31, числящийся под номером 1246 в указанном списке.

4. Начальнику Управления популяризации и информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия обеспечить внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия.

И.о. председателя КГИОП



А.Г.Леонтьев

Приложение № 2

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

КОПИЯ ПЛАНА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)»
(г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 54, литера А),
утверждённого КГИОП 16.04.2014 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ
ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

УТВЕРЖДАЮ:

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

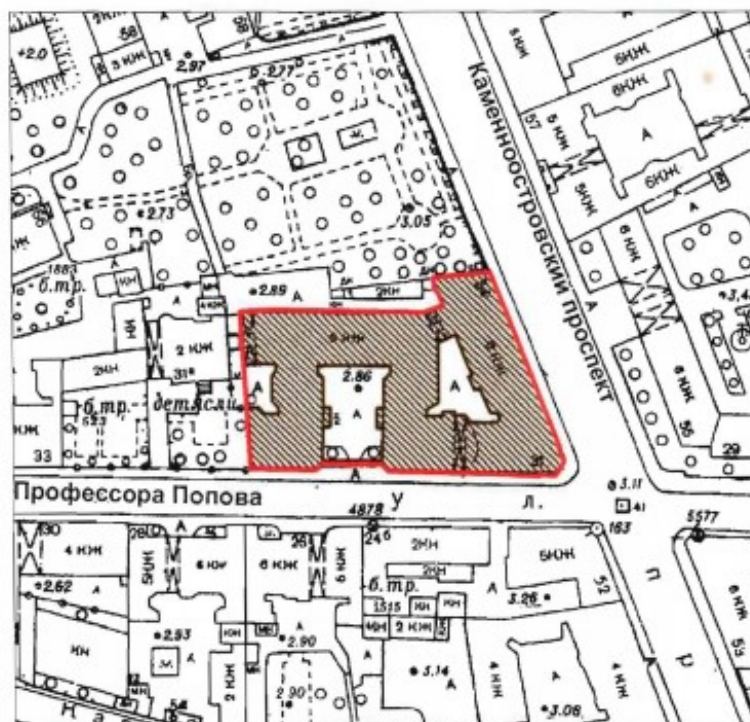
М.П.  Г.Р. Аганова

"16" апреля 2014г.

План границ территории объекта культурного наследия
регионального значения

«Дом Р. И. Берштейна (с курдонером и оградой)»

Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 54, литера А



Масштаб 1:2000

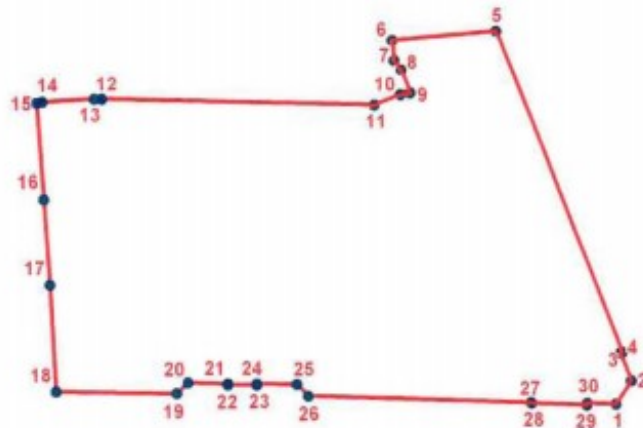
Условные обозначения:

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

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р. И. Берштейна (с курдонером и оградой)» совпадает с границей земельного участка, имеющего кадастровый номер 78:07:0320701:4.

3. Координаты поворотных точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории объекта культурного наследия
- 1 Номер поворотной точки

Номер поворотной точки	Координаты поворотных точек в МСК (км)	
	X	Y
1.	98,2180200	113,1690300
2.	98,2216900	113,1714600
3.	98,2260300	113,1697700
4.	98,2261600	113,1700900
5.	98,2771300	113,1501800
6.	98,2756100	113,1336000
7.	98,2724300	113,1339000
8.	98,2708400	113,1350300
9.	98,2671773	113,1364539
10.	98,2668400	113,1348700
11.	98,2652300	113,1307200
12.	98,2661000	113,0873100
13.	98,2661200	113,0861200
14.	98,2655900	113,0778000
15.	98,2654500	113,0768500
16.	98,2502700	113,0778900
17.	98,2366800	113,0788000
18.	98,2197600	113,0797300
19.	98,2195300	113,0989600

20.	98,2212500	113,1007600
21.	98,2211100	113,1071500
22.	98,2209300	113,1071500
23.	98,2209300	113,1117400
24.	98,2211400	113,1117700
25.	98,2210200	113,1181500
26.	98,2191900	113,1199100
27.	98,2182200	113,1555200
28.	98,2181100	113,1555400
29.	98,2178300	113,1643600
30.	98,2181500	113,1644100

4. Режим использования территории объекта культурного наследия:

1. Запрещается использовать земельный участок:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих объект культурного наследия, его территорию и водные объекты на его территории, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
- под устройство производств, имеющих оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на объект культурного наследия, независимо от их мощности;
- под устройство производств и лабораторий, связанных с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с КГИОП;
- под устройство ремонтных мастерских; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с КГИОП.

2. Запрещается:

- проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его территории;
- хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объекта культурного наследия и создающая угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения;

3. Согласование проектирования и проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или его территории с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального

закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Начальник отдела государственного
учета объектов культурного наследия
управления государственного учета
объектов культурного наследия КГИОП



В.В. Воронин

Приложение № 3

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

КОПИЯ РАСПОРЯЖЕНИЯ КГИОП ОТ 15.02.2017 г. № 79-р**«Об утверждении предмета охраны****объекта культурного наследия регионального значения****«Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)»**

**(Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А
[Каменноостровский пр., д. 54, лит. А])**



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

окуд

15.02.17№ 79-р

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Р.И.Берштейна (с курдонером и оградой)»**

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И.Берштейна (с курдонером и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А (Каменноостровский пр., д. 54, лит. А), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 23.05.2014 10-242 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И.Берштейна (с курдонером и оградой)».

4. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –
начальник управления
государственного учета
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

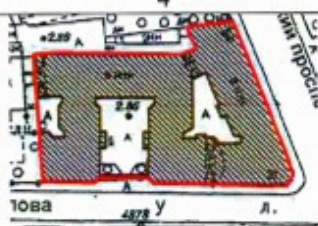
Приложение к распоряжению КГИОП

от 15.02.17 № 79-р

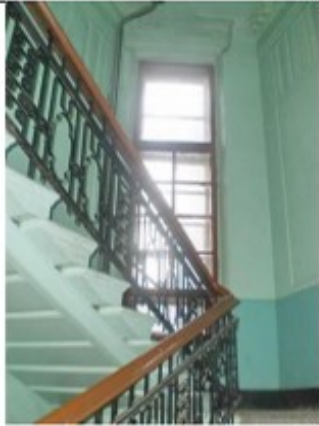
Предмет охраны объекта культурного наследия
регионального значения
«Дом Р.И.Берштейна (с курдонером и оградой)»,
расположенного по адресу:

Санкт-Петербург,

Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А (Каменноостровский пр., д. 54, лит. А)

№ п/п	Виды предмета охраны	Элемент предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	габариты и конфигурация шестиэтажного здания, включающего выделенную угловую часть лицевого фасада в форме граненой башни, курдонер с оградой по красной линии застройки улицы профессора Попова; два ризалита – местоположение (фланкирующие угловой объем), габариты, конфигурация; два эркера - местоположение (на уровне 3-5-го этажей ризалитов), габариты, конфигурация (полукруглые в плане с покрытием кровельным железом); эркер – местоположение (на уровне 3-4-го этажа северного ризалита), габариты, конфигурация (полукруглый в плане, с покрытием кровельным железом);	  

		пять эркеров, завершенных на уровне 5-го этажа балконами, - местоположение (на высоту 2-4-го этажей), габариты, конфигурация (полукруглые в плане, с выпущенной металлической балкой в основании); лестничный ризалит – местоположение (восточный фасад дворового корпуса), габариты, конфигурация (с усеченными углами).	 
2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); воротные проезды - местоположение, габариты, конструкция (плоское перекрытие); исторические отметки междуэтажных перекрытий.	

		парадная лестница корпуса курдонера (по ул. Профессора Попова); местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двухмаршевая), ступени (из лещадной плиты); ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (геометрический). лестничные объемы – историческое местоположение; лестницы – конструкция маршей по косоурам; материал ступеней.	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал и характер отделки цоколя - облицовка плитами из тесаного серого гранита; материал и характер отделки фасада - гладко тесаный и рваный серый гранит (облицовка фасада на уровне 1-го этажа нерегулярной кладкой из блоков рваного серого гранита); облицовочный кирпич; штукатурка набрызгом и гладко затертая; терразитовая штукатурка; фасады со стороны ул. профессора Попова: тяга - местоположение (между 2-м и 3-м этажами), материал (тесаный гранит); подоконный карниз – местоположение (6-ой этаж);	

		дверные проемы - местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма, с полуциркульной фрамугой); дверные проемы парадных лестниц - материал (серый гранит), техника исполнения («рваный» и гладко тесаный гранит), оформление (криволинейные щипцы); заполнения дверных проемов – рисунок расстекловки, материал, цвет. воротный проезд – местоположение, габариты, оформление (плоское перекрытие кессоны; стены, облицованные в нижней трети глазурированным кирпичом-«кабанчиком» зеленоватого и охристого цветов);	  
--	--	--	---

		балконы – местоположение (на уровне 3-го и 4-го этажей) и конфигурация (прямоугольные и полукруглые в плане); проемов балконных дверей - местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма); ограждение балконов – материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (геометрический и растительный орнамент); дверные проемы балконов (местоположение, габариты, конфигурация, глубина откосов), заполнение (рисунок расстекловки, цвет) оконные проемы лицевого фасада по улице Профессора Попова: местоположение, габариты, конфигурация и глубина откосов оконных проемов, ширина, верхняя отметка оконных проемов 1-го этажа лицевого фасада по ул. Профессора Попова; оконные проемы фасадов курдонера по улице Профессора Попова: местоположение, габариты, конфигурация и глубина откосов оконных проемов; оконные проемы 1-го этажа, расположенные в световых карманах курдонера - верхняя отметка, габариты ширины и глубина откосов; Заполнение оконных проемов – исторический рисунок расстекловки (в т.ч. фрамуги окон 1–2 этажей фасада со	    
--	--	--	---

		сплошным остеклением, без рисунка; фрамуги окон 3–5 этажей выполнены с мелкой геометрической расстекловкой, фрамуги 6 этажа сложной расстекловки с изогнутыми горбылками) и цвет (темно-коричневый); оформление оконных проемов: окна цокольного этажа - гранитные перемычки; оконные проемы 1-го этажа - веерные гранитные перемычки над окнами, полуциркульные окна-люнеты над парадными входами с веерным рустом рваного гранита и замковым камнем из тесаного гранита; оконные проемы 3-го этажа - глухие балюстрады под окнами; оконные проемы 4-го этажа - фигурные полотенца под окнами; провисающие гирлянды, розетки, стилизованные полотенца с гуттами; венчающий антаблемент с гладким фризом и профилированным карнизом с пояском иоников; угловые части по сторонам курдонера – местоположение (на уровне 6-го этажа), оформление (терразитовая штукатурка, с фланкирующими лопатками на ступенчатых кронштейнах и завершениями в форме треугольных щипцов);	   
--	--	--	--

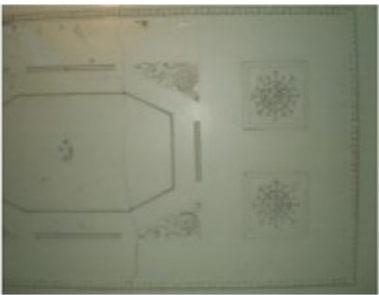
		ограда - конструкция (глухая - в нижней части, металлическая - в верхней), материал (гранит — стена и пилоны ворот; металл - ограждение); ограждение и створы ворот - техника исполнения (ковка, литье), рисунок (в виде вертикальных стоек, оканчивающихся копьями, розетки, фриз с розетками), фонари (2 штуки) - расположение (на пилонах), материал (черный металл) техника исполнения (ковка); форма (четырёхгранные). угловая часть лицевого фасада (между Каменноостровским пр. и ул. Профессора Попова): материал и характер отделки ризалитов терразитовая штукатурка с имитацией гранитных блоков на всю высоту фасада, включая эркеры и завершения в форме криволинейного шипца; пять балконов — местоположение (на уровне 3го и 4-го этажей) и конфигурация; проемы балконных дверей - местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма); ограждение балконов - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (геометрический и растительный орнамент); исторические местоположение и конфигурация балконов на уровне 6-го этажа, криволинейные в плане, с парапетами и откосами, отделанными терразитовой штукатуркой; сдвоенные колонны, фланкирующие ризалиты, с дорическими капителями на уровне 5-6-го этажей;	  
--	--	--	---

		венчающий карниз с пояском иоников; парадный вход - местоположение, габариты и конфигурация (в форме ниши-экседры с кессонированным сводом); историческая фрамуга парадного входа - материал (дерево, стекла с фацетом), рисунок (фигурное остекление); оконные проемы - местоположение, габариты, конфигурация, глубина откосов и оформление; заполнения оконных проемов - исторический рисунок расстекловки и цвет (темно-коричневый); лицевой фасад по Каменноостровскому пр.: материал и характер отделки цоколя облицовка плитами из тесаного серого гранита; материал и характер отделки фасада - гладко тесаный и рваный серый гранит (облицовка фасада на уровне 1-го этажа нерегулярной кладкой из блоков рваного серого гранита); облицовочный кирпич; штукатурка набрызгом и гладко затертая; терразитовая штукатурка; венчающий антаблемент с гладким фризом и профилированным карнизом; ступенчатый щипец в завершении ризалита, оформленный сдвоенными колоннами с дорическими и ионическими капителями;	  
--	--	---	--

		дверные проемы - местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма); оформление портала лоджии - лопатками, стилизованный фронтон, декорированный картушем в центральной части и медальонами в угловых частях; оконные проемы — местоположение, габариты, конфигурация, глубина откосов; исторический рисунок расстекловки (в т.ч. фрамуги окон 2 этажа со сплошным остеклением, без рисунка; фрамуги окон 3–5 этажей выполнены с мелкой геометрической расстекловкой, фрамуги 6 этажа сложной расстекловки с изогнутыми горбыльками) и цвет (темно-коричневый). оформление оконных проемов - глухие стилизованные балюстрады под окнами 3-го этажа; подоконные блоки на кронштейнах в 4-м этаже;	  
--	--	--	---

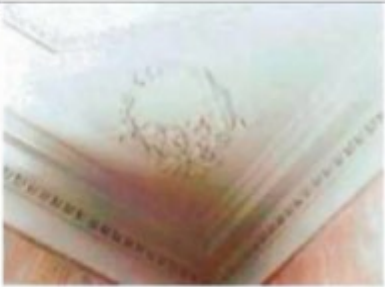
		отделка простенков окон в 6-м терразитовой штукатуркой; провисающие гирлянды, розетки подоконных простенках 3-5-го этажей; два флагодержателя - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (композиция из волютообразных завитков); венчающий профилированный карниз; торцевой (западный) фасад: материал и характер отделки цоколя - облицовка известняковыми плитами; материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка; местоположение, габариты, конфигурация, глубина откосов и оформление (профилированные наличники) оконных проемов, за исключением оконных проемов в брандмауэрных стенах; дворовые фасады (фасады внутреннего двора, северный фасад); материал и характер отделки цоколя - облицовка известняковыми плитами; материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка; оконные проемы - местоположение, габариты, конфигурация и глубина откосов оконных проемов 2-6 этажей; местоположение, верхняя отметка, габариты ширины и глубина откосов оконных проемов 1-го этажа оформление оконных проемов - профилированные наличники;	   
--	--	--	--

		исторические дверные проемы- местоположение, габариты, конфигурация; венчающий профилированный карниз.	
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	покрытие пола тамбура, вестибюля и лестничных площадок парадной лестницы корпуса по Каменноостровскому пр. и парадной лестницы корпуса курдонера по ул. Профессора Попова - материал (полихромная метлахская плитка), рисунок (геометрический орнамент); покрытие пола тамбура и лестничных площадок черных лестниц здания – материал (метлахская плитка), рисунок (соты). фрамуга - местоположение (верхняя часть дверного заполнения), материал (бесцветное фацетное стекло), техника исполнения (остекление витражом), конфигурация (в форме люнета), расстекловка (геометрическая);	  

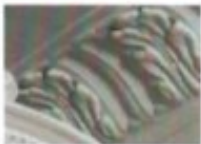
		лепное оформление стен парадного вестибюля по Каменноостровскому пр. - рельефные гирлянды вверху стен, изображения цветочных вазонов в овальных медальонах; завершение стен профилированным карнизом с дентикулами и пояском меандра; лепное оформление потолка - кессоны; лепное оформление стен маршей парадной лестницы по ул. Профессора Попова прямоугольные ниши, фигурные филенки на межэтажных площадках, розетки и гирлянды; фигурные штукатурные филенки плоского перекрытия вестибюля;	   
--	--	---	--

		оформление перекрытий лестничных площадок парадной лестницы по ул. Профессора Попова - штукатурные филенки, пояс орнамента «жемчужник», неглубокие ниши, с вписанными в них розетками; квартира № 8: комната № 3, площадью 31,3 кв.м.: лепное оформление потолка - многоугольные кессоны; в центре поля кессона розетка из виноградных листьев; ребра кессонов, декорированные гирляндами;	  
--	--	--	---

		комната № 4, площадью 17,6 кв.м.: печь (угловая, одноярусная, сегментообразная в плане, облицованная изразцами коричневого цвета; фриз с орнаментом в виде кроны дерева из листьев лавра; над топкой лавровый венок);	   
--	--	--	---

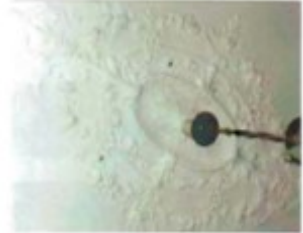
		розетке орнамент из лавровых венков с бантом и реющими лентами;	 
		комната № 6, площадью 33,2 кв.м.: печь (угловая, двухъярусная, облицованная изразцами белого цвета; во фризе ложчатый орнамент с картушем; полукруглый фронтон, в тимпане горельефный вазон с лавровой гирляндой; закругленные углы, карнизы с растительным орнаментом, выделенным золотой контурной линией);	

		лепное оформление потолка – профилированные изогнутые тяги, разбивающие все поле плафона на фигурные поля; падула по периметру, декорированная акантовым листом; круглая розетка в центре потолка, оформленная крупными листьями аканта чередующимися с факелами;	   
--	--	--	--

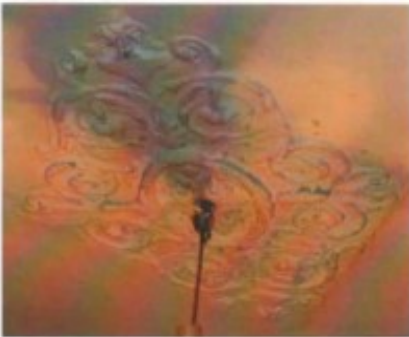
		комната № 7, площадью 24,5 кв.м.: лепное оформление потолка - композиции из завитков акантовых листьев и цветов, вазоны с цветами, расположенные в центре и по углам плафона;	     
--	--	--	---

комната № 9, площадью 30,0 кв.м.: печь (угловая, двухъярусная, облицованная изразцами зеленого цвета, рельеф; изразцы орнаментированы трельяжной сеточкой, листьями, розеттами; в наверху антефиксы в виде розетт);



		лепное оформление потолка - композиции из цветочных гирлянд и аканта, расположенные в центре и по углам плафона;	    
		квартира № 19: комната № 5, площадью 29,6 кв.м.: печь (угловая, двухъярусная, облицованная изразцами зеленого цвета, рельеф; изразцы орнаментированы трельяжной сеточкой, листьями, розетками; в наверху антефиксы в виде розетт);	
		квартира № 63: комната № 6, площадью 25,7 кв.м.: лепное оформление потолка - многоугольные кессоны, разбивающие поле плафона; профилированные балки кессонов, декорированные цветочной гирляндой; розетка в центральном поле; карниз с листовым орнаментом,	

		расположенном по периметру плафона. Пом. 31-Н 8, 10 профилированная падуга с лепными стилизованными «бусами» и желобками; оформление потолка (разделенного между помещениями 8 и 10 некапитальной перегородкой) - разноформатные зеркала, включая восьмигранные, в центре которых потолочные розетки из лепных акантов, по тягам филенок - лепные гирлянды с порезкой растительного характера;	     
--	--	---	--

		пом. 9 оформление потолка - прямоугольное профилированное зеркало, со скошенными углами, оформлено лепным орнаментом растительного характера; в углах зеркала - лепные венки с лентами; в центре - потолочная лепная розетка из переплетающихся орнаментальных растительных побегов и гирлянд с лентами; гладкий фриз с лепным «жемчужником» по нижнему краю; профилированная падуга, с лепным орнаментом «ионики»; шпингалет - оконный, поворотный, с круглой ручкой-кнопкой на рычаге в виде петли, окрашен; количество - 2; пом. 5 штукатурная падуга простого профиля; прямоугольное зеркало с лепным композициями в углах с вазонами в обрамлении растительных побегов и завитков; потолочная розетка с медальоном с листьями аканта в обрамлении жемчужника, в окружении волотообразных завитков и растительных побегов;	   
--	--	--	--

		печь - угловая, двухъярусная, гладкого белого изразца со вставками рельефного изразца с изображением подсолнухов в нижнем ярусе и в наличнике зеркала второго яруса растительного мотива. Завершена профилированным карнизом. Наверху фигурной формы с горельефным изображением женской головки, вписанной в фигурный картуш. С акротериями в виде стилизованных раковин. Топочное отверстие прямоугольной формы с дверцей чугунного литья с рельефным декором растительного мотива. Латунные дверцы душиков на боковых стенках, с ручками баранчиками. шпингалет - оконный, поворотный, с латунной круглой ручкой-кнопкой на рычаге в виде петли, штырь окрашен; количество -2.	  
--	--	--	---

		Пом. 6 гладкий фриз с «жемчужником» по нижнему краю; узкая профилированная падуга с орнаментом из пальметт; оформление потолка - разноформатные зеркала в профилированных обрамлениях с розетками в пересечениях. В центре потолочная розетка, образованная листьями и побегами аканта с радиально расположенными горящими факелами; Пом. 4 облицовка стен майоликовой плиткой с кобальтовым рисунком в виде многолепестковых розеток с квадрифолиями в углах, с фризом в виде пальметт и с майоликовым валиком по верхнему краю.	  
--	--	---	---

Приложение № 4

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Материалы фотофиксации на момент заключения Договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы

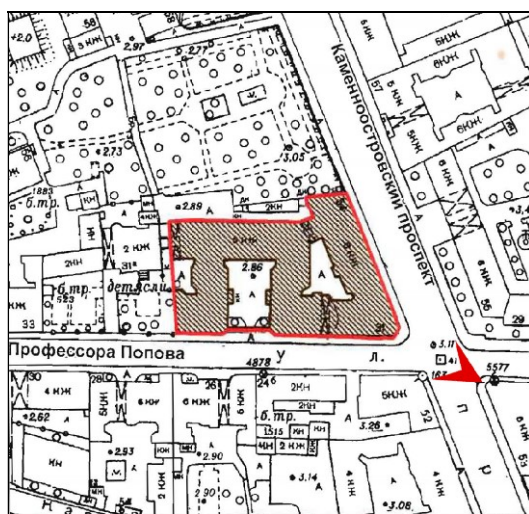
(Фотосъёмка выполнена государственным аттестованным экспертом РФ Н.Б.Глинской 27.03.2025 г.)

Список фотоиллюстраций:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Лицевые фасады из точки пересечения Каменноостровского проспекта и Профессора Попова улицы. Общий вид.
2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Фрагмент лицевого фасада по Профессора Попова улице. Курдонёр. Окна квартиры №90 (мансарда).
3. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Лицевой фасад по Профессора Попова улице и западные брандмауэры. Общий вид.
4. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Брандмауэры и северный фасад. Общий вид. Окна квартиры №90 (мансарда).
5. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Северный фасад. Общий вид. Окна квартиры №90 (мансарда).
6. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Северный фасад. Окна квартиры №90 (мансарда).
7. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», мансардный этаж. Вид на входную дверь, ведущую в квартиру № 90.
8. Квартира № 90, Холл (пом. 1) Фрагмент интерьера с видом на входную дверь.
9. Холл (пом. 1) Общий вид.
10. Комната (пом. 8) Общий вид.
11. Холл (пом. 5) Общий вид южной части помещения.
12. Холл (пом. 5) Общий вид части помещения с зоной прихожей (входная дверь).
13. Совмещённый санузел (пом. 6). Общий вид.
14. Кухня (пом. 7) Общий вид.
15. Комната (пом. 3). Общий вид.

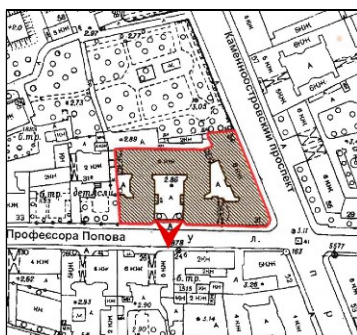


1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Лицевые фасады из точки пересечения Каменноостровского проспекта и Профессора Попова улицы. Общий вид.



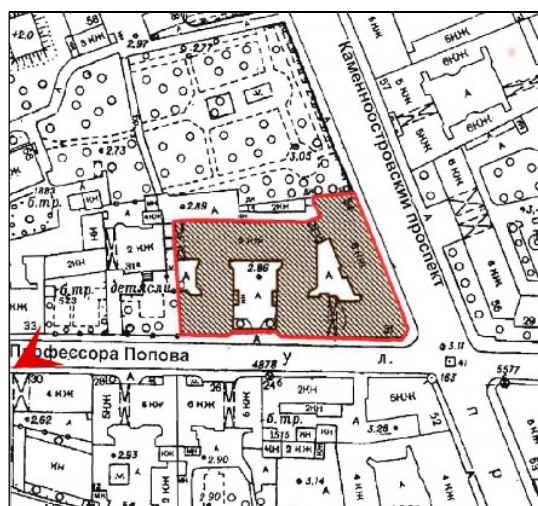


2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Фрагмент лицевого фасада по Профессора Попова улице. Курдонёр. Окна квартиры №90 (мансарда).



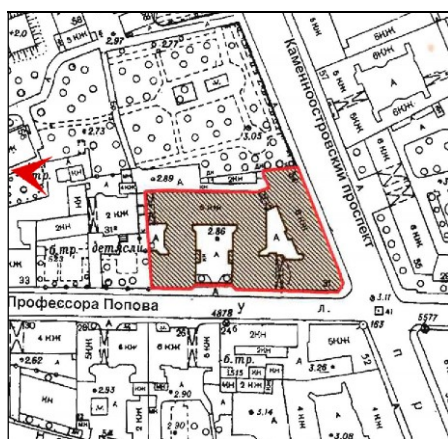


3. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Лицевой фасад по Профессора Попова улице и западные брандмауэры. Общий вид.



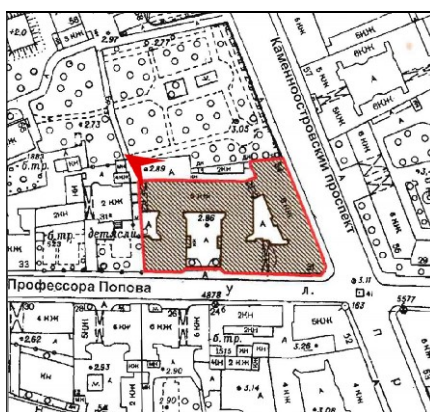


4. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Брандмауэры и северный фасад. Общий вид. Окна квартиры №90 (мансарда).



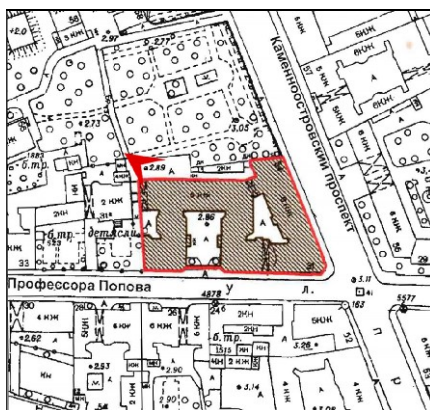


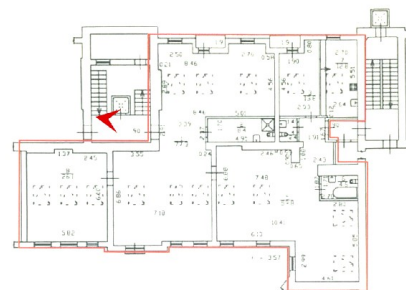
5. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Северный фасад. Общий вид. Окна квартиры №90 (мансарда).



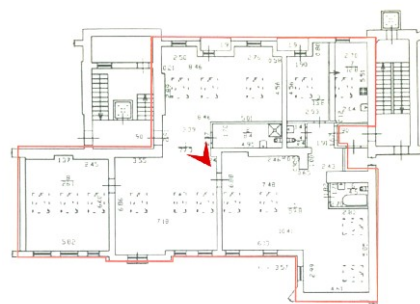


6. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Северный фасад. Окна квартиры №90 (мансарда).

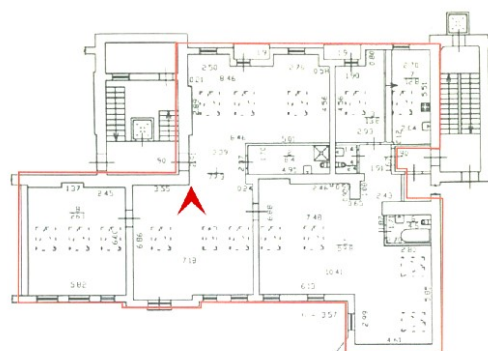
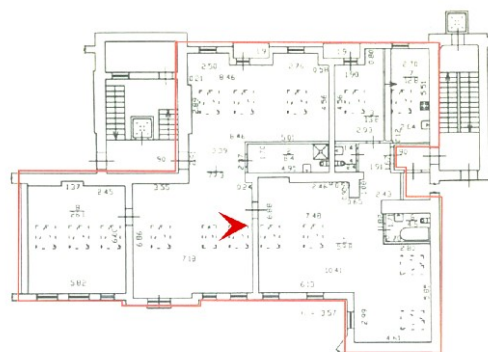
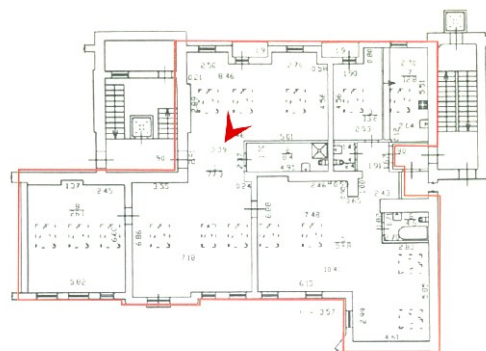




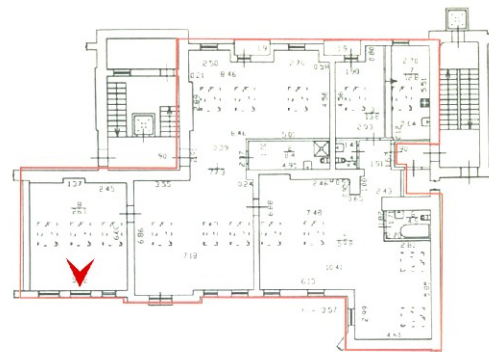
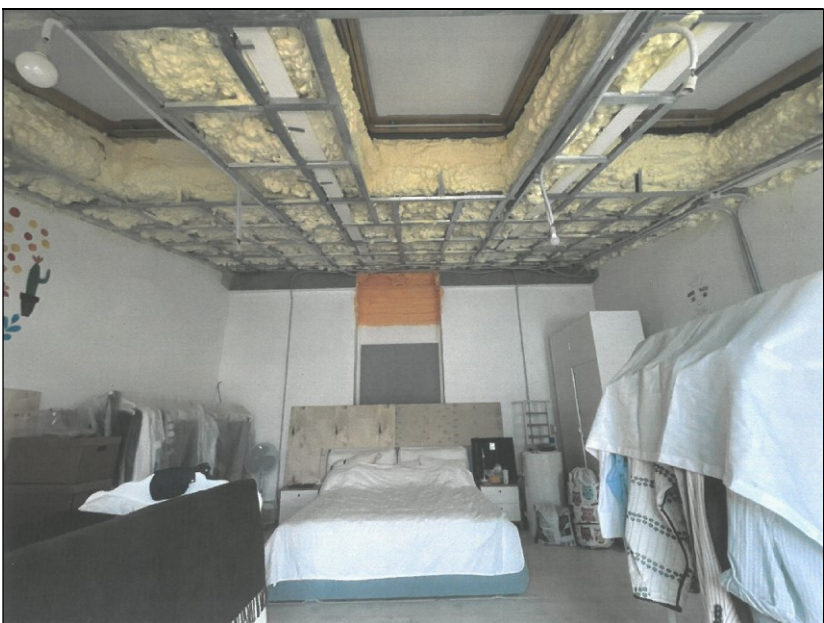
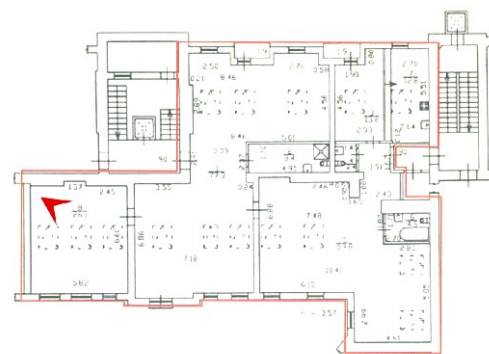
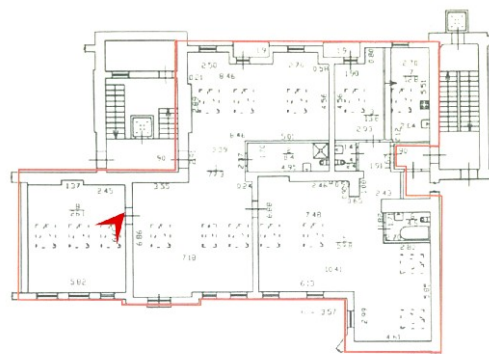
7. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», мансардный этаж. Вид на входную дверь, ведущую в квартиру № 90.



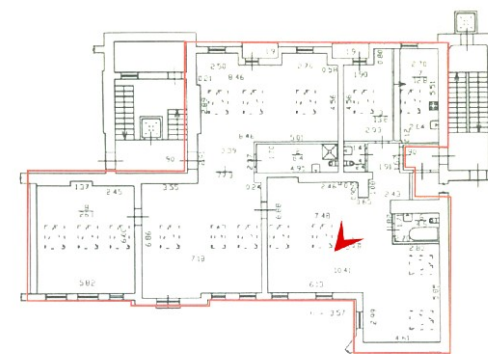
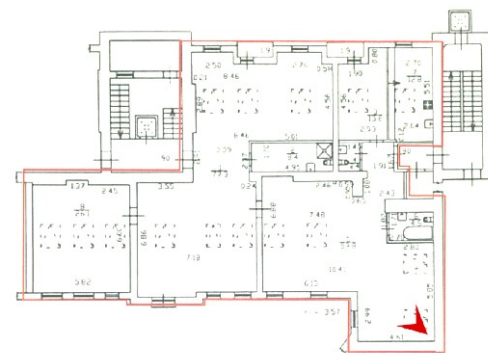
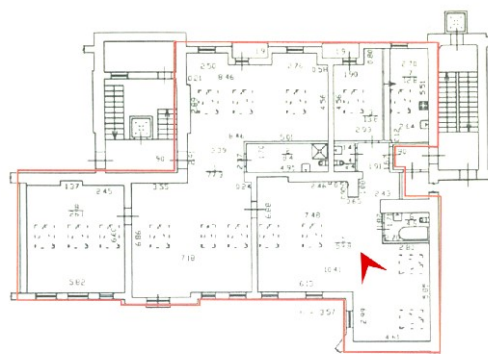
8. Квартира № 90, Холл (пом. 1) Фрагмент интерьера с видом на входную дверь.



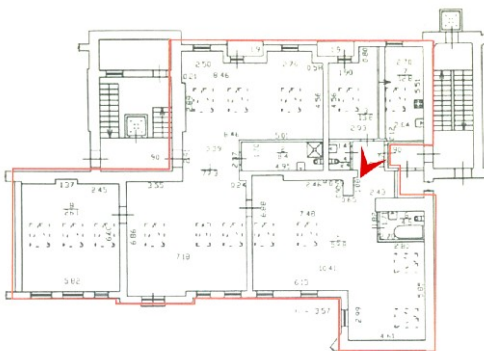
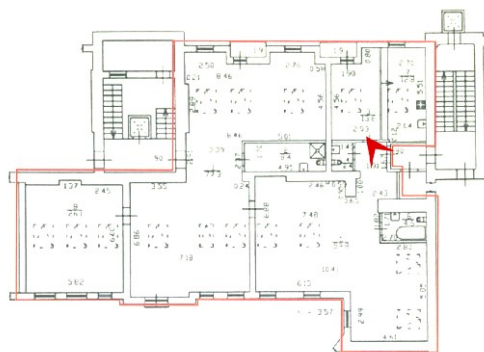
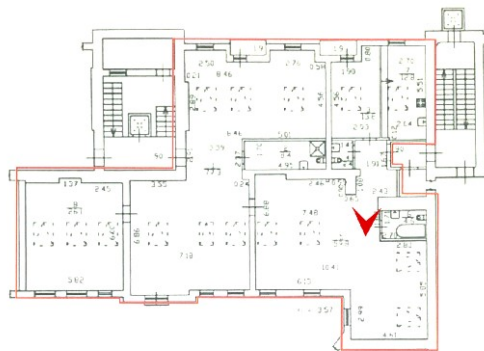
9. Холл (пом. 1) Общй вид.



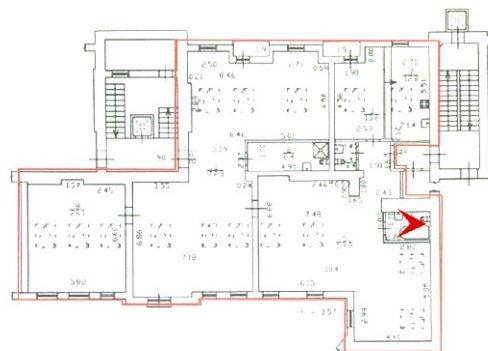
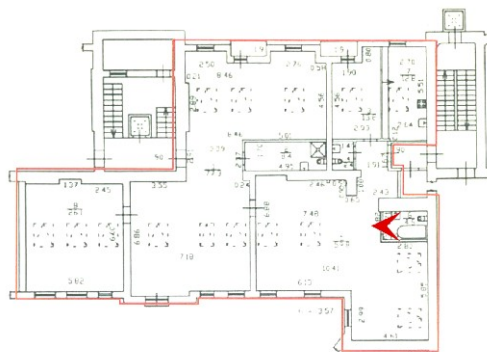
10. Комната (пом. 8) Общий вид.



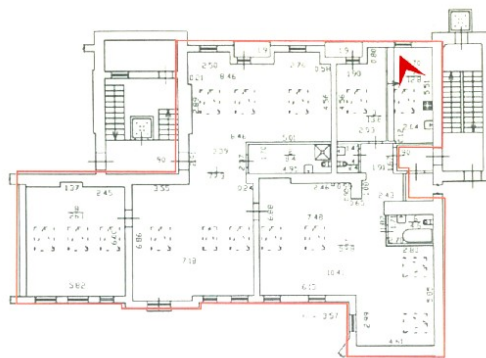
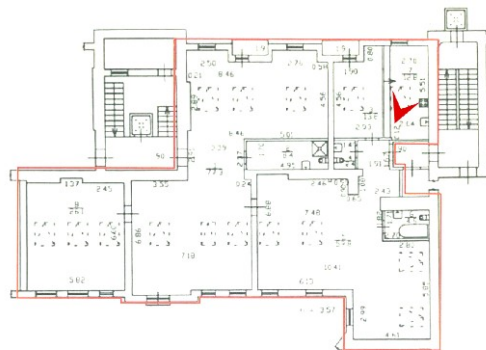
11. Холл (пом. 5) Общий вид южной части помещения.



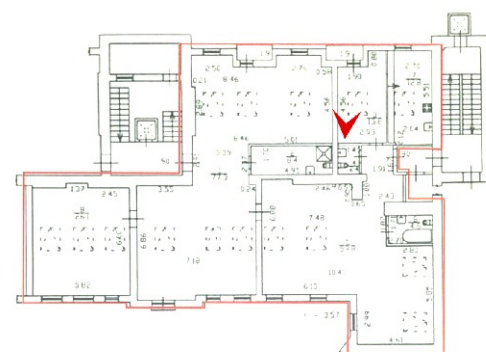
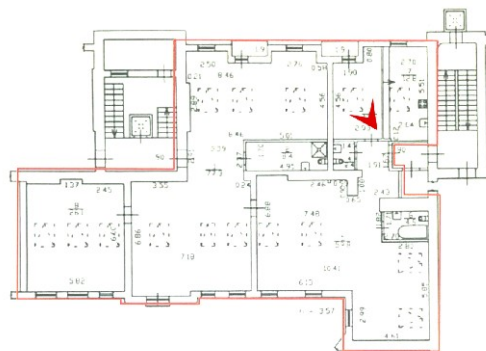
12. Холл (пом. 5) Общий вид части помещения с зоной прихожей (входная дверь).



13. Совмещённый санузел (пом. 6). Общий вид.



14. Кухня (пом. 7) Общий вид.



15. Комната (пом. 3). Общий вид.

Приложение № 5

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

КОПИЯ ПАСПОРТА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
от 23.05.2024 г.

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

Экземпляр № 1

781410109560005

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



13.07.2019

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом Р.И.Берштейна (с курдонером и оградой)

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

1910-1911

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-134 от 21.03.2014 г.

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

г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 54, лит. А

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

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р. И. Берштейна (с курдонером и оградой)» совпадает с границей земельного участка, имеющего кадастровый номер 78:07:0320701:4.

- План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р. И. Берштейна (с курдонером и оградой)» от 16.04.2014 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1 Объемно-пространственное решение: габариты и конфигурация шестиэтажного здания, включающего выделенную угловую часть лицевого фасада в форме граненой башни, курдонер с оградой по красной линии застройки улицы профессора Попова: два ризалита - местоположение (фланкирующие угловой объем), габариты, конфигурация; два эркера - местоположение (на уровне 3-5-го этажей ризалитов), габариты, конфигурация (полукруглые в плане с покрытием кровельным железом); эркер - местоположение (на уровне 3-4-го этажа северного ризалита), габариты, конфигурация (полукруглый в плане, с покрытием кровельным железом); пять эркерных, завершенных на уровне 5-го этажа балконами, - местоположение (на высоту 2-4-го этажей), габариты, конфигурация (полукруглые в плане, с выпущенной металлической балкой в основании); лестничный ризалит - местоположение (восточный фасад дворового корпуса), габариты, конфигурация (с усеченными углами). 2 Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены - местоположение, материал (кирпич); воротные проезды - местоположение, габариты, конструкция (плоское перекрытие); исторические отметки междуэтажных перекрытий, парадная лестница корпуса курдонера (по ул. Профессора Попова): местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двухмаршевая), ступени (из лещадной плиты); ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (геометрический), лестничные объемы - историческое местоположение; лестницы - конструкция маршей по косоурам; материал ступеней. 3 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. 4 Архитектурно-художественное решение фасадов: материал и характер отделки цоколя - облицовка плитами из тесаного серого гранита; материал и характер отделки фасада - гладко тесаный и рваный серый гранит (облицовка фасада на уровне 1-го этажа нерегулярной кладкой из блоков рваного серого гранита); облицовочный кирпич; штукатурка набрызгом и гладко затертая; терразитовая штукатурка; фасады со стороны ул. профессора Попова: тяга - местоположение (между 2-м и 3-м этажами), материал (тесаный гранит); подоконный карниз - местоположение (6-ой этаж); дверные проемы - местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма, с полуциркулярной фрамугой); дверные проемы парадных лестниц - материал (серый гранит), техника исполнения («рваный» и гладко тесаный гранит), оформление (криволинейные шипцы); заполнения дверных проемов - рисунок расстекловки, материал, цвет. воротный проезд - местоположение, габариты, оформление (плоское перекрытие кессоны; стены, облицованные в нижней трети глазурированным кирпичом - «кабанчиком» зеленоватого и охристого цветов); балконы - местоположение (на уровне 3-го и 4-го этажей) и конфигурация (прямоугольные и полукруглые в плане); проемов балконных дверей - местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма); ограждение балконов - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (геометрический и растительный орнамент); дверные проемы балконов (местоположение, габариты, конфигурация, глубина откосов), заполнение (рисунок расстекловки, цвет) оконные проемы лицевого фасада по улице Профессора Попова: местоположение, габариты, конфигурация и глубина откосов оконных проемов, ширина, верхняя отметка оконных проемов 1-го этажа лицевого фасада по ул. Профессора Попова; оконные проемы фасадов курдонера по улице Профессора Попова: местоположение, габариты, конфигурация и глубина откосов оконных проемов; оконные проемы 1-го этажа, расположенные в световых карманах курдонера - верхняя отметка, габариты ширины и глубина откосов; Заполнение оконных проемов - исторический рисунок расстекловки (в т.ч. фрамуги окон 1-2 этажей фасада со сплошным остеклением, без рисунка; фрамуги окон 3-5 этажей выполнены с мелкой геометрической расстекловкой, фрамуги 6 этажа сложной расстекловки с изогнутыми горбылками) и цвет (темно-коричневый); оформление оконных проемов: окна цокольного этажа - гранитные перемычки; оконные проемы 1-го этажа - веерные гранитные перемычки над окнами, полуциркулярные окна-люнеты над парадными входами с веерным рустом рваного гранита и замковым камнем из тесаного гранита; оконные проемы 3-го этажа - глухие балюстрады под окнами; оконные проемы 4-го этажа - фигурные полотенца под окнами; провисающие гирлянды, розетки, стилизованные полотенца с гуттами; венчающий антаблемент с гладким фризом и профилированным карнизом с пояском иоников; угловые части по сторонам курдонера - местоположение (на уровне 6-го этажа), оформление (терразитовая штукатурка, с фланкирующими лопатками на ступенчатых кронштейнах и завершениями в форме треугольных шипцов); ограда - конструкция (глухая - в нижней части, металлическая - в верхней), материал (гранит - стена и пилоны ворот; металл - ограждение); ограждение и створы ворот - техника исполнения (ковка, литье), рисунок (в виде вертикальных стоек, оканчивающихся кольями, розетки, фриз с розетками), фонари (2 штуки) - расположение

(на пилонах), материал (черный металл) техника исполнения (ковка); форма (четырёхгранные). угловая часть лицевого фасада (между Каменноостровским пр. и ул. Профессора Попова): материал и характер отделки ризалитов терразитовая штукатурка с имитацией гранитных блоков на всю высоту фасада, включая эркеры и завершения в форме криволинейного шипца; пять балконов — местоположение (на уровне 3-го и 4-го этажей) и конфигурация; проемы балконных дверей - местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма); отражение балконов - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (геометрический и растительный орнамент); исторические местоположение и конфигурация балконов на уровне 6-го этажа, криволинейные в плане, с парапетами и откосами, отделанными терразитовой штукатуркой; сдвоенные колонны, фланкирующие ризалиты, с дорическими капителями на уровне 5-6-го этажей; венчающий карниз с пояском иоников; парадный вход - местоположение, габариты и конфигурация (в форме ниши-экседры с кессонированным сводом); историческая фрамуга парадного входа - материал (дерево, стекла с фасетом), рисунок (фигурное остекление); оконные проемы — местоположение, габариты, конфигурация, глубина откосов и оформление; заполнения оконных проемов - исторический рисунок расстекловки и цвет (темно-коричневый); лицевой фасад по Каменноостровскому пр.: материал и характер отделки фасада - гладко тесаный и рваный серый гранит (облицовка фасада на уровне 1-го этажа нерегулярной кладкой из блоков рваного серого гранита); облицовочный кирпич; штукатурка набрызгом и гладко затертая; терразитовая штукатурка; венчающий антаблем с гладким фризом и профилированным карнизом; ступенчатый шипец в завершении ризалита, оформленный сдвоенными колоннами с дорическими и ионическими капителями; дверные проемы - местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма); оформление портала лоджии - лопатками, стилизованный фронто́н, декорированный картушем в центральной части и медальонами в угловых частях; оконные проемы — местоположение, габариты, конфигурация, глубина откосов; исторический рисунок расстекловки (в т.ч. фрамуги окон 2 этажа со сплошным остеклением, без рисунка; фрамуги окон 3-5 этажей выполнены с мелкой геометрической расстекловкой, фрамуги 6 этажа сложной расстекловки с изогнутыми горбылками) и цвет (темно-коричневый). оформление оконных проемов - глухие стилизованные балюстрады под окнами 3-го этажа; подоконные блоки на кронштейнах в 4-м этаже; отделка простенков окон в 6-м терразитовой штукатуркой; провисающие гирлянды, розетки подоконных простенков 3-5-го этажей; два флажодержателя - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (композиция из волнотобразных завитков); венчающий профилированный карниз; торцевой (западный) фасад: материал и характер отделки цоколя - облицовка известняковыми плитами; материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка; местоположение, габариты, конфигурация, глубина откосов и оформление (профилированные наличники) оконных проемов, за исключением оконных проемов в брандмауэрных стенах; дворовые фасады (фасады внутреннего двора, северный фасад); материал и характер отделки цоколя - облицовка известняковыми плитами; материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка; оконные проемы - местоположение, габариты, конфигурация и глубина откосов оконных проемов 2-6 этажей; местоположение, верхняя отметка, габариты ширины и глубина откосов оконных проемов 1-го этажа оформление оконных проемов - профилированные наличники; исторические дверные проемы - местоположение, габариты, конфигурация; венчающий профилированный карниз. 5 Декоративно-художественная отделка интерьеров: покрытие пола тамбура, вестибюля и лестничных площадок парадной лестницы корпуса по Каменноостровскому пр. и парадной лестницы корпуса курдонера по ул. Профессора Попова - материал (полихромная метлахская плитка), рисунок (геометрический орнамент); покрытие пола тамбура и лестничных площадок черных лестниц здания — материал (метлахская плитка), рисунок (соты). фрамуга - местоположение (верхняя часть дверного заполнения), материал (бесцветное фасетное стекло), техника исполнения (остекление витражом), конфигурация (в форме люнета), расстекловка (геометрическая); лепное оформление стен парадного вестибюля по Каменноостровскому пр. - рельефные гирлянды вверх стен, изображения цветочных вазонов в овальных медальонах; завершение стен профилированным карнизом с дентикулами и пояском меандра; лепное оформление потолка - кессоны; лепное оформление стен маршей парадной лестницы по ул. Профессора Попова прямоугольные ниши, фигурные филенки на межэтажных площадках, розетки и гирлянды; фигурные штукатурные филенки плоского перекрытия вестибюля; оформление перекрытий лестничных площадок парадной лестницы по ул. Профессора Попова - штукатурные филенки, пояс орнамента «жемчужник», неглубокие ниши, с вписанными в них розетками; квартира № 8: комната № 3, площадью 31,3 кв.м.: лепное оформление потолка - многоугольные кессоны; в центре поля кессона розетка из виноградных листьев; ребра кессонов, декорированные гирляндами; комната № 4, площадью 17,6 кв.м.: печь

(угловая, одноярусная, сегментообразная в плане, облицованная изразцами коричневого цвета; фриз с орнаментом в виде кроны дерева из листьев лавра; над топкой лавровый венок); лепное оформление потолка - профилированный карниз с иониками, расположенный по периметру стен; широкая профилированная многоугольная рама в поле плафона, в угловых треугольных полях и в центральной фигурной розетке орнамент из лавровых венков с бантом и реюшими лентами; комната № 6, площадью 33,2 кв.м.: печь (угловая, двухъярусная, облицованная изразцами белого цвета; во фризе ложчатый орнамент с картушем; полукруглый фронтон, в тимпане горельефный вазон с лавровой гирляндой; закругленные углы, карнизы с растительным орнаментом, выделенным золотой контурной линией); лепное оформление потолка - профилированные изогнутые тяги, разбивающие все поле плафона на фигурные поля; падуга по периметру, декорированная акантовым листом; круглая розетка в центре потолка, оформленная крупными листьями аканта чередующимися с факелами; комната № 7, площадью 24,5 кв.м.: лепное оформление потолка - композиции из завитков акантовых листьев и цветов, вазоны с цветами, расположенные в центре и по углам плафона; комната № 8, площадью 21,6 кв.м.: лепное оформление потолка - композиции из акантовых листьев и цветов, скрученных в спирали, расположенные в центре и по углам плафона; комната № 9, площадью 30,0 кв.м.: печь (угловая, двухъярусная, облицованная изразцами зеленого цвета, рельеф; изразцы орнаментированы трельяжной сеточкой, листьями, розетками; в наверху антефиксы в виде розетт); лепное оформление потолка - композиции из цветочных гирлянд и аканта, расположенные в центре и по углам плафона; квартира № 19: комната № 5, площадью 29,6 кв.м.: печь (угловая, двухъярусная, облицованная изразцами зеленого цвета, рельеф; изразцы орнаментированы трельяжной сеточкой, листьями, розетками; в наверху антефиксы в виде розетт); квартира № 63: комната № 6, площадью 25,7 кв.м.: лепное оформление потолка - многоугольные кессоны, разбивающие поле плафона; профилированные бабки кессонов, декорированные цветочной гирляндой; розетка в центральном поле; карниз с листовым орнаментом, расположенном по периметру плафона. Пом. 31-Н 8, 10 профилированная падуга с лепными стилизованными «бусами» и желобками; оформление потолка (разделенного между помещениями 8 и 10 некапитальной перегородкой) - разноформатные зеркала, включая восьмигранные, в центре которых потолочные розетки из лепных акантов, по тягам филенок - лепные гирлянды с порезкой растительного характера; пом. 9 оформление потолка - прямоугольное профилированное зеркало, со скошенными углами, оформлено лепным орнаментом растительного характера; в углах зеркала - лепные венки с лентами; в центре - потолочная лепная розетка из переплетающихся орнаментальных растительных побегов и гирлянд с лентами; гладкий фриз с лентным «жемчужником» по нижнему краю; профилированная падуга, с лепным орнаментом «ионик»; шпингалет - оконный, поворотный, с круглой ручкой-кнопкой на рычаге в виде петли, окрашен; количество - 2; пом. 5 штукатурная падуга простого профиля; прямоугольное зеркало с лепным композициями в углах с вазонами в обрамлении растительных побегов и завитков; потолочная розетка с медальоном с листьями аканта в обрамлении жемчужника, в окружении волнообразных завитков и растительных побегов; печь - угловая, двухъярусная, гладкого белого изразца со вставками рельефного изразца с изображением подсолнухов в нижнем ярусе и в наличнике зеркала второго яруса растительного мотива. Завершена профилированным карнизом. Наверху фигурной формы с горельефным изображением женской головки, выисанной в фигурный картуш. С акротериями в виде стилизованных раковин. Топочное отверстие прямоугольной формы с дверцей чугунного литья с рельефным декором растительного мотива. Латунные дверцы душиков на боковых стенках, с ручками баранчиками. шпингалет - оконный, поворотный, с латунной круглой ручкой-кнопкой на рычаге в виде петли, штырь окрашен; количество - 2. Пом. 6 гладкий фриз с «жемчужником» по нижнему краю; узкая профилированная падуга с орнаментом из пальметт; оформление потолка - разноформатные зеркала в профилированных обрамлениях с розетками в пересечениях. В центре потолочная розетка, образованная листьями и побегами аканта с радиально расположенными горящими факелами; Пом. 4 облицовка стен майоликовой плиткой с кобальтовым рисунком в виде многолепестковых розеток с квадрифолиями в углах, с фризом в виде пальметт и с майоликовым валиком по верхнему краю.

- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И.Берштейна (с курдонером и оградой)» № 79-р от 15.02.2017 г.

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

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

Всего в паспорте листов

6

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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

М.П.

23 . 05 . 2014

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение № 6

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**КОПИЯ ЗАДАНИЯ КГИОП НА ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ
ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,
ВКЛЮЧЁННОГО В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И
КУЛЬТУРЫ) НАРОДОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,
ИЛИ ВЫЯВЛЕННОГО ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
(ремонт, приспособление кв. №90 к условиям современного использования)
от 30.11.2022 № 01-21-2980/22-0-1**

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

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

(должность)

(подпись) Нечаев М.А.
"13" декабря 2022 г.
М.П.

(должность)

Комитета по государственному
контролю, использованию и охране
памятников истории и культуры
Администрации органа охраны
М.В. Майорова
(Ф.И.О.)
"13" декабря 2022 г.
М.П.

ЗАДАНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия, включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
или выявленного объекта культурного наследия

30 НОЯ 2022

(ремонт, приспособление помещения кв. № 90 к условиям современного использования)

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

Объект культурного наследия регионального значения "Дом Р.И.Берштейна (с курдонером и оградой)" (Основание: распоряжение КГИОП от 21.03.2014 № 10-134)

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.	Каменноостровский проспект	д.	54/31	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):

Нечаев Михаил Анатольевич
(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.	Савушкина	д.	124	лит.	1	офис/кв.	154
ИНН	-	-	-	-	-	-	-
ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-
Ответственный представитель:	Нечаев Михаил Анатольевич						
(фамилия, имя, отчество (при наличии))							
Контактный телефон:	8(911)2982076						
Адрес электронной почты:	nechaeff@inbox.ru						

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

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

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

План границ территории объекта культурного наследия "Дом Р.И.Берштейна (с курдонером и оградой)" утвержден КГИОП 16.04.2014

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

Предмет охраны объекта культурного наследия "Дом Р.И.Берштейна (с курдонером и оградой)" утвержден распоряжением КГИОП от 15.02.2017 №79-р

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
Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект

При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта, приспособления помещения кв. № 90 к условиям современного использования 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:

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

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

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

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

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению установлен приказом Минкультуры России от 05.06.2015 № 1749 «Об утверждении порядка

подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия».

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 19.04.2012 № 349 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов 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:

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

(должность, наименование организации)



(Подпись)

**Адушева Алия
Динмохаммедовна**

(Ф.И.О. полностью)

Приложение № 7
К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КИ54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ЭКСПЕРТИЗЫ:
СВЕДЕНИЯ ИЗ ЕГРН ОТ 02.04.2025 г.**

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:07:0320701:4006

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	78:07:0320701
Дата присвоения кадастрового номера	27.05.2015
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90
Номер, тип этажа	мансарда Этаж
Площадь, м²	255.1
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	57147744.7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:07:0320701:3006
Сведения о кадастровом инженерере	Денисова Светлана Николаевна
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наёмного дома социального использования или	Данные отсутствуют





Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5373265426

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:07:0320701:4006
наёмного дома коммерческого использования	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Нечаев Михаил Анатольевич



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Сертификат: b38d5834cb90e88a634901cf13444cfc
Владелец: Росреестр
Действителен с 05.06.2024 по 29.08.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Сертификат: b51893c3ee4cca1b7d1164a95519f551
Владелец: Минцифры России
Действителен с 20.03.2024 по 13.06.2025

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:07:0320701:4006

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Нечаев Михаил Анатольевич, 31.05.1984, СНИЛС 131-087-262 27, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 40 19, номер: 576188, выдан: ГУМВД России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области 30.06.2020
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 78:07:0320701:4006-78/011/2021-2, 21.07.2021
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, номер 0320949, 0662151, 0662152, 12.07.2021
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b38d5834cb90e88a634901cf13444cfc
Владелец: Росреестр
Действителен с 05.06.2024 по 29.08.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b51893c3ee4cca1b7d1164a95519f551
Владелец: Минцифры России
Действителен с 20.03.2024 по 13.06.2025

Лист 3 из 5

Данные актуальны на 02.04.2025

Вид объекта		Помещение
Кадастровый номер		78:07:0320701:4006
1.2	Правообладатель (правообладатели)	Общество с ограниченной ответственностью "Исаакиевская площадь", ИНН 7813363772, ОГРН 1069847535702
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 78-78/031-78/079/019/2016-51/1, 03.12.2016
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	21.07.2021, 78:07:0320701:4006-78/011/2021-1
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:07:0320701:4006

Ограничение прав и обременение всего объекта недвижимости

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Ипотека в силу закона, 78:07:0320701:4006-78/011/2021-3, 21.07.2021
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 21.07.2021, срок: 360 месяцев с даты фактического предоставления кредита
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие" , ИНН 7706092528 , ОГРН 1027739019208
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи 0320949, 0662151, 0662152, 12.07.2021
2.2	Вид, номер и дата государственной регистрации	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, 78-78/031-78/079/019/2016-51/2, 03.12.2016
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	публичный публичный публичный
	Основание государственной регистрации	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность" 15, 20.02.2001

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Приложение № 8

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

КОПИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА КВАРТИРУ

**от 17.02.2023 г. Инв. № документа 322/23,
составленного по состоянию на 09.02.2023 г.**

**КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА ПИБ: ПЛАН ЧАСТИ 6 ЭТАЖА от 26.09.2023 г.:
кв. 46 по состоянию на 2008 г; кв. 45 по состоянию на 2018 г.**

**КОПИЯ инвентарной экспликации ПИБ для кв. 45
от 20.09.2023 г. по состоянию на 2018 г.**

КОПИЯ справки ПИБ от 20.12.2022 г. № 13761-01/05.

**КОПИЯ ВЫПИСКИ ИЗ ИНВЕНТАРНОГО ДЕЛА О ТЕХНИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА
от Филиала СПбГУП «ГУИОН» от 20.12.2022 г. № 13762-01/05 по данным на 2016 г.**

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

**Проектно-инвентаризационное бюро Центрального департамента кадастровой
деятельности**

Инв. № документа 322/23



Технический паспорт на квартиру

Адрес: г.Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект

дом № 54/31 корпус кв. № 90

I. Общие сведения о строении литеры А

Год постройки: 1910

Год последнего капитального ремонта: в 2015-надстройка мансарды

Этажность: 7 (в том числе цокольный , подвал ,

этаж, мансарда)

надземная

подземная

кроме того

Материал стен: кирпичные оштукатуренные

Материал перекрытий: железобетонные деревянные оштукатуренные , своды по металлическим

монолитные

по металлическим балкам

балкам

чердачных

междуэтажных

подвальных

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на	<u>мансарда</u>	этаже, состоит из	<u>2</u>	комнат,	
жилой площадью	<u>39,9</u> кв.м., общей площадью	<u>205,2</u> кв.м., высота	<u>2.23/2.25/2.43/2.44/3.08/3.25/3.57</u> м.		

Благоустройство квартиры:

отопление: центральное ☒ автономное ☐

горячее водоснабжение: центральное ☐ от газовых колонок ☐ от деревянных колонок ☐

водопровод ☒ канализация ☒ газоснабжение ☐ электроплита ☒

мусоропровод ☐ прочее горячее водоснабжение от эл бойлеров

наличие в парадной: мусоропровод ☐ лифт ☒

Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2023 года

составляет **1067956** (Один миллион шестьдесят семь тысяч девятьсот пятьдесят шесть) рублей*

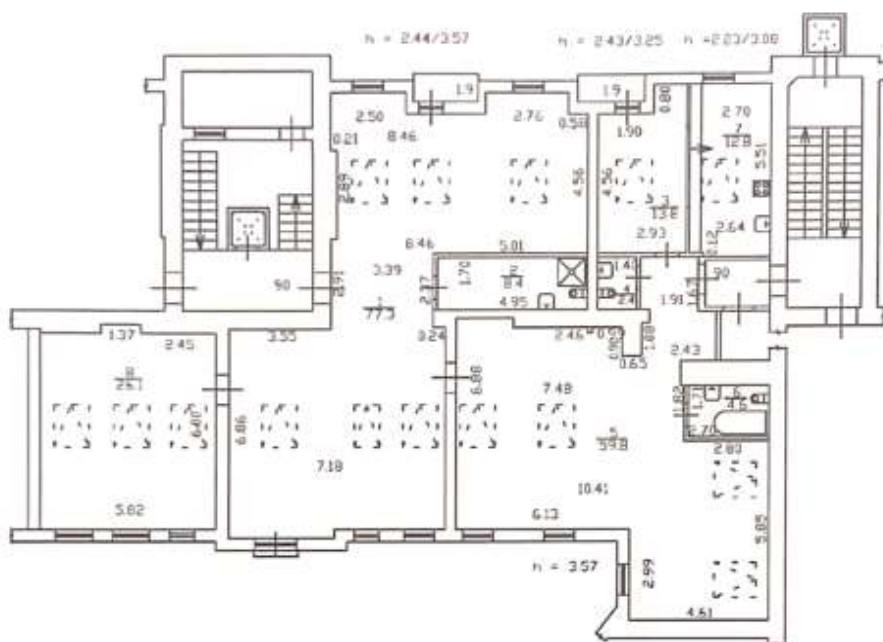
III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартир, кв. м	В том числе площадь, кв.м		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас с коэффициентами	Примечание
				Жилая	Вспомогательная			
1	1	холл	77.3		77.3	1.9	1.0	лоджия
2	2	совмещенный санузел	8.4		8.4			
3	3	комната	13.8	13.8		1.9	1.0	лоджия
4	4	туалет	2.4		2.4			
5	5	холл	59.8		59.8			
6	6	совмещенный санузел	4.6		4.6			
7	7	кухня	12.8		12.8			
8	8	комната	26.1	26.1				
Итого			205.2	39.9	165.3	3.8	2.0	

*) стоимость определена в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408

h= 2.23/2.25/2.43/2.44/3.08/3.25/3.57

мансарда



Технический паспорт составлен по состоянию на

09 февраля 2023 года

(дата обследования)

Исполнитель

(Николаенко В.Н.)

 $(\Phi H O)$

17 февраля 2023 года

(дата и место рождения)

Проверил

(Ракова Е.А.)

 (Φ, μ, σ)

Начальник ПИБ Центральное департамента
кадастровой деятельности

MIL

Е.Е. Терехова
В.Б. Митичева
(ФНО)

Памятка для родителей

1. Переустройство и перепланировка жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

г. Саянск-Иркутск ул. 2,

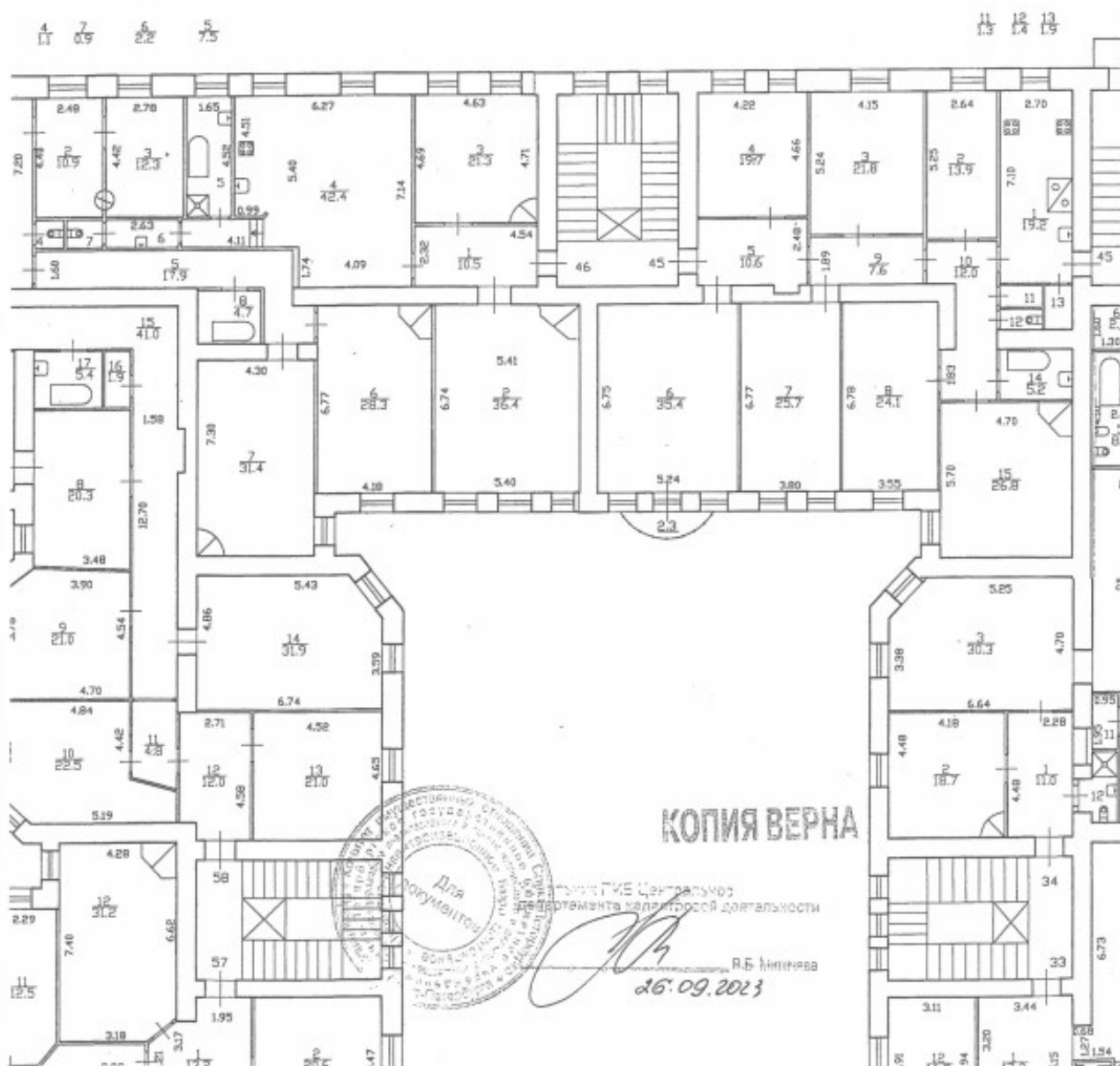
Каменисто-фосфорный пр., д. 54/31, литера А

КОПИЯ

План 6 этажа

кв. 46

По состоянию на 2008



2. Салехи-Тенгербурч
Каменистовской пр., д. 54/31,
литера А

КОПИЯ

		3	комната	28.4	28.4		3.43
		4	комната	31.5	31.5		3.43
		5	ванная	4.9		4.9	3.43
		6	коридор	17.5		17.5	3.43
		7	туалет	1.1		1.1	3.43
		8	подсобное помещение	12.6		12.6	3.43
		9	кухня	20.0		20.0	3.43
		10	коридор	6.1		6.1	3.43
		11	комната	15.5	15.5		3.43
		12	комната	22.3	22.3		3.43
		13	комната	21.5	21.5		3.43
		14	комната	22.0	22.0		3.43
		Итого по квартире 44:		250.3	177.5	72.8	
6	45	1	кухня	19.2		19.2	3.38
		2	комната	13.9	13.9		3.38
		3	комната	21.8	21.8		3.38
		4	комната	19.7	19.7		3.38
		5	коридор	10.6		10.6	3.38
		6	комната	35.4	35.4		3.38
		7	комната	25.7	25.7		3.38
		8	комната	24.1	24.1		3.38
		9	коридор	7.6		7.6	3.38
		10	коридор	12.0		12.0	3.38
		11	кладовая	1.3		1.3	3.38
		12	туалет	1.4		1.4	3.38
		13	кладовая	1.9		1.9	3.38
		14	ванная	5.2		5.2	3.38
		15	комната	26.8	26.8		3.38
		Итого по квартире 45:		226.6	167.4	59.2	
6	46	1	коридор	10.5		10.5	3.35
		2	комната	36.4	36.4		3.35
		3	комната	21.3	21.3		3.35

кв. 45
По состоянию на 2018



КОПИЯ ВЕРНА

г. о. маг. ГМБ / Центральное
властной деятельности

Е.Е. Торбина
20.09.2023



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: cenrib@guion.spb.ru
ОКПО 50241950 ОГРН 1227800025067
ИНН 7841097748/КПП 784101001

ГБУ ГУИОН
№13761-01/05 от 20.12.2022



СПРАВКА

ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности (далее – ПИБ) сообщает, что сведения о помещениях, расположенных над квартирой 90 (этаж расположения – мансарда) в строении по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, в архиве ПИБ отсутствуют.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой деятельности

В.Б. Митичева

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



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: cenprib@guion.spb.ru
ОКПО 50241950 ОГРН 1227800025067
ИНН 7841097748/КПП 784101001

№ _____
На № _____ от _____



Выписка из инвентарного дела о технических характеристиках объекта

По данным ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности строение, находящееся по адресу: **Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А**, по состоянию на **2016** год имеет следующие технические характеристики:

1. Год постройки – **1910**; переоборудовано в **2015** году - надстройка мансарды;
2. Год последнего капитального ремонта – **сведения отсутствуют**;
3. Фундаменты – **бутовый ленточный**;
4. Наружные и внутренние капитальные стены – **кирпичные оштукатуренные**;
5. Перегородки – **деревянные, гипсобетонные**;
6. Перекрытия чердачные – **железобетонные монолитные**;
7. Перекрытия междуэтажные – **деревянные по металлическим балкам**;
8. Перекрытия подвальные – **своды по металлическим балкам**;
9. Крыша – **кровельная сталь по деревянной обрешетке, окрашенная**;
10. Проемы оконные – **двойные створные, деревянные из металлопластика**;
11. Проемы дверные – **филенчатые, из металлопластика, металлические**;
12. Отопление – **централизованное**;
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 – **40%**.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой деятельности

В.Б. Митичева

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

Приложение №9

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**Копии Договоров с экспертами
на проведение государственной историко-
культурной экспертизы**

ДОГОВОР № 8-24/1-ГИКЭ-01
НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург

«27» марта 2025 г.

Собственник квартиры № 90 гр. Нечаев Михаил Анатольевич, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и аттестованный государственный эксперт РФ Прокофьев Михаил Федорович, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г.

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

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

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления запрашиваемых Исполнителем в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки: 1,5 месяца со дня подписания настоящего Договора.

2.2. Результатом выполненных работ согласно п. 1.1 Договора является Акт (далее – Акт) государственной историко-культурной экспертизы.

2.3. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Исполнителю Задания на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются.

на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Работ, поручаемых Исполнителю по настоящему Договору, составляет:

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

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

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

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

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

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

4.2. По завершении работ Исполнитель передает КГИОП предусмотренную Договором документацию в количестве 2 (двух) экземпляров, 1 (один) из которых остается в архиве КГИОП.

4.3. После согласования Исполнитель передает Заказчику согласованный в КГИОП 1 (один) экземпляр документации и электронную версию. По просьбе Заказчика Исполнитель выдает сверх указанного количества экземпляры за дополнительную оплату.

4.4. При наличии замечаний со стороны КГИОП к предусмотренной Договором документации, Исполнитель обязан внести изменения, исправления, дополнения, и совершить прочие действия по приведению Акта в соответствие с требованиями КГИОП. Замечания, касающиеся проекта, снимает Проектировщик.

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

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

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

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Исполнитель обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ограниченную имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

7.2. Договор может быть расторгнут в двухстороннем порядке по письменному соглашению между Заказчиком и Исполнителем.

7.3. Сторона не несет ответственности перед другой стороной за ущерб, вызванный временной приостановкой работ не по ее вине.

7.4. В случае досрочного расторжения Договора оплата выполненных работ производится только в том случае, если расторжение Договора произошло по инициативе Заказчика.

8. ФОРС-МАЖОР

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

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

8.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Неуведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств

лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

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

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

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И АРБИТРАЖ

9.1. Договор (включая все приложения к нему), его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

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

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

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Заказчик или его уполномоченный представитель обязан своевременно изучать предоставляемую ему Исполнителем документацию и принимать по ней соответствующие решения, находящиеся в его компетенции.

10.2. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11.2. Срок окончания действия Договора определяется моментом исполнения обеими сторонами своих обязательств по договору в полном объеме.

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

11.4. Исполнитель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом

Исполнитель вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков) в любом из следующих случаев:

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

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

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

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

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

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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Приложение № 1 – Задание на проведение историко-культурной экспертизы.

14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:**Нечаев Михаил Анатольевич**

Зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 24, кв. 154

Паспорт гражданина РФ: серия 40 19 номер 576188

Выдан: 30.06.2020 г. ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:**Прокофьев Михаил Федорович**

Зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Подольская, д. 10, кв. 3

Паспорт гражданина РФ: серия 40 02 номер 142903

Выдан: 38 ОМ Адмиралтейского р-она СПб 28.03.2002 г.

ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН



 Нечаев М.А.

М.П.

« 24 » марта 2025 г.



 Прокофьев М.Ф.

« 27 » 03 2025 г.

Приложение № 1 к Договору
8-24/1-ГИКЭ-01 от «27» марта 2025 г.

М.П.  Нечаев М.А.

Задание на проведение историко-культурной экспертизы

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Вид экспертизы	Государственная историко-культурная экспертиза проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
2	Адрес объекта культурного наследия	г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А
3	Наименование объекта культурного наследия	«Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (на основании распоряжения КГИОП от 21.03.2014 г. № 10-134)
4	Статус объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
5	Основания для проведения государственной историко-культурной экспертизы:	- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.; - Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства); - Договор на проведение государственной историко-культурной экспертизы № 8-24/1-ГИКЭ-01 от «27» марта 2025 г.; - Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт, приспособление помещения кв. № 90 к условиям современного использования) от 30.11.2022 г. № 01-21-2980/22-0-1.
6	Сроки выполнения экспертизы	1,5 месяца
7	Объект экспертизы	Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
8	Цель экспертизы	Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
9	Перечень материалов, представленных на рассмотрение государственной историко-культурной экспертизы:	- Задание КГИОП на проведение работ; - Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия; - Правоустанавливающие документы (условно); - Документы технического учёта (условно).

ДОГОВОР № 8-24/1-ГИКЭ-02**НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

г. Санкт-Петербург

«27» марта 2025 г.

Собственник квартиры № 90 гр. Нечаев Михаил Анатольевич, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и аттестованный государственный эксперт РФ Глинская Наталия Борисовна, именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г.

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

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

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления запрашиваемых Исполнителем в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки: 1,5 месяца со дня подписания настоящего Договора.

2.2. Результатом выполненных работ согласно п. 1.1 Договора является Акт (далее – Акт) государственной историко-культурной экспертизы.

2.3. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Исполнителю Задания на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения

Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Работ, поручаемых Исполнителю по настоящему Договору, составляет:

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

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

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

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

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

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

4.2. По завершении работ Исполнитель передает КГИОП предусмотренную Договором документацию в количестве 2 (двух) экземпляров, 1 (один) из которых остается в архиве КГИОП.

4.3. После согласования Исполнитель передает Заказчику согласованный в КГИОП 1 (один) экземпляр документации и электронную версию. По просьбе Заказчика Исполнитель выдает сверх указанного количества экземпляры за дополнительную оплату.

4.4. При наличии замечаний со стороны КГИОП к предусмотренной Договором документации, Исполнитель обязан внести изменения, исправления, дополнения, и

совершить прочие действия по приведению Акта в соответствие с требованиями КГИОП. Замечания, касающиеся проекта, снимает Проектировщик.

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

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

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

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Исполнитель обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ограниченную имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

7.2. Договор может быть расторгнут в двухстороннем порядке по письменному соглашению между Заказчиком и Исполнителем.

7.3. Сторона не несет ответственности перед другой стороной за ущерб, вызванный временной приостановкой работ не по ее вине.

7.4. В случае досрочного расторжения Договора оплата выполненных работ производится только в том случае, если расторжение Договора произошло по инициативе Заказчика.

8. ФОРС-МАЖОР

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

8.1.1. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также

государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно, запрещающих или ограничивающих исполнение обязанностей по договору.

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

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

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

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И АРБИТРАЖ

9.1. Договор (включая все приложения к нему), его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

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

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

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Заказчик или его уполномоченный представитель обязан своевременно изучать предоставляемую ему Исполнителем документацию и принимать по ней соответствующие решения, находящиеся в его компетенции.

10.2. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11.2. Срок окончания действия Договора определяется моментом исполнения обеими сторонами своих обязательств по договору в полном объеме.

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

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

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

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

12.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором. Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством направления писем на адреса электронной почты, указанные в настоящем договоре в течение суток с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже. Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Приложение № 1 – задание на проведение историко-культурной экспертизы.

14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:**Нечаев Михаил Анатольевич**

Зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 24, кв. 154

Паспорт гражданина РФ: серия 40 19 номер 576188

Выдан: 30.06.2020 г. ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:**Глинская Наталья Борисовна**

Проживающая по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Морской Пехоты, д. 14, кв. 15

Паспорт гражданина РФ: серия 40 00 номер 592073

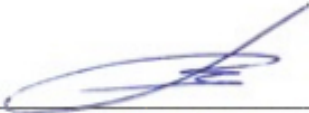
Выдан: 18.03.2001 г. 64 ОМ Кировского р-на г. Санкт-Петербурга

ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН



Нечаев М.А.

М.П.

«24» марта 2025 г.


Глинская Н.Б.

«27» 03 2025 г.

Приложение № 1 к Договору
8-24/1-ГИКЭ-02 от «27» марта 2025 г.

М.П. Нечаев М.А.

Задание на проведение историко-культурной экспертизы

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Вид экспертизы	Государственная историко-культурная экспертиза проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
2	Адрес объекта культурного наследия	г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/3 I, лит. А
3	Наименование объекта культурного наследия	«Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (на основании распоряжения КГИОП от 21.03.2014 г. № 10-134)
4	Статус объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
5	Основания для проведения государственной историко-культурной экспертизы:	- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.; - Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства); - Договор на проведение государственной историко-культурной экспертизы № 8-24/1-ГИКЭ -02 от «27» марта 2025 г.; - Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт, приспособление помещения кв. № 90 к условиям современного использования) от 30.11.2022 г. № 01-21-2980/22-0-1.
6	Сроки выполнения экспертизы	1,5 месяца
7	Объект экспертизы	Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
8	Цель экспертизы	Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
9	Перечень материалов, представленных на рассмотрение государственной историко-культурной экспертизы:	- Задание КГИОП на проведение работ; - Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия; - Правоустанавливающие документы (условно); - Документы технического учёта (условно).

ДОГОВОР № 8-24/1-ГИКЭ-03
НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург

«27» марта 2025 г.

Собственник квартиры № 90 гр. Нечаев Михаил Анатольевич, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и аттестованный государственный эксперт РФ Калинин Валерий Александрович, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

12. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г.

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

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

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

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

13. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления запрашиваемых Исполнителем в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки: 1,5 месяца со дня подписания настоящего Договора.

2.2. Результатом выполненных работ согласно п. 1.1 Договора является Акт (далее – Акт) государственной историко-культурной экспертизы.

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

14. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Работ, поручаемых Исполнителю по настоящему Договору, составляет:

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

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

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

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

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

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

15. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

4.2. По завершении работ Исполнитель передает КГИОП предусмотренную Договором документацию в количестве 2 (двух) экземпляров, 1 (один) из которых остается в архиве КГИОП.

4.3. После согласования Исполнитель передает Заказчику согласованный в КГИОП 1 (один) экземпляр документации и электронную версию. По просьбе Заказчика Исполнитель выдает сверх указанного количества экземпляры за дополнительную оплату.

4.4. При наличии замечаний со стороны КГИОП к предусмотренной Договором документации, Исполнитель обязан внести изменения, исправления, дополнения, и совершить прочие действия по приведению Акта в соответствие с требованиями КГИОП. Замечания, касающиеся проекта, снимает Проектировщик.

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

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

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

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

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

16. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Исполнитель обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

17. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ограниченную имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

18. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

7.2. Договор может быть расторгнут в двухстороннем порядке по письменному соглашению между Заказчиком и Исполнителем.

7.3. Сторона не несет ответственности перед другой стороной за ущерб, вызванный временной приостановкой работ не по ее вине.

7.4. В случае досрочного расторжения Договора оплата выполненных работ производится только в том случае, если расторжение Договора произошло по инициативе Заказчика.

19. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

20. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И АРБИТРАЖ

9.1. Договор (включая все приложения к нему), его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

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

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

21. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Заказчик или его уполномоченный представитель обязан своевременно изучать предоставляемую ему Исполнителем документацию и принимать по ней соответствующие решения, находящиеся в его компетенции.

10.2. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

22. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11.2. Срок окончания действия Договора определяется моментом исполнения обеими сторонами своих обязательств по договору в полном объеме.

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

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

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

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

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

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

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

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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Приложение № 1 – задание на проведение историко-культурной экспертизы.

14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:**Нечаев Михаил Анатольевич**

Зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 24, кв. 154

Паспорт гражданина РФ: серия 40 19 номер 576188

Выдан: 30.06.2020 г. ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:**Калинин Валерий Александрович**

Зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Подольская, д. 10, кв.3

Паспорт гражданина РФ: серия 41 02 номер 661887

Выдан: 03.10.2002 г. Отраденским отделением милиции Кировского района Ленинградской обл.

ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН



 Нечаев М.А.

М.П.

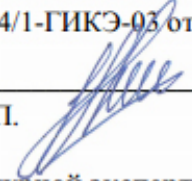
« 28 » марта 2025 г.



 Калинин В.А.

« 27 » марта 2025 г.

Приложение № 1 к Договору
8-24/1-ГИКЭ-03 от «27» марта 2025 г.

М.П.  Нечаев М.А.

Задание на проведение историко-культурной экспертизы

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Вид экспертизы	Государственная историко-культурная экспертиза проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
2	Адрес объекта культурного наследия	г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А
3	Наименование объекта культурного наследия	«Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (на основании распоряжения КГИОП от 21.03.2014 г. № 10-134)
4	Статус объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
5	Основания для проведения государственной историко-культурной экспертизы:	- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.; - Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства); - Договор на проведение государственной историко-культурной экспертизы № 8-24/1-ГИКЭ-03 от «27» марта 2025 г.; - Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт, приспособление помещения кв. № 90 к условиям современного использования) от 30.11.2022 г. № 01-21-2980/22-0-1.
6	Сроки выполнения экспертизы	1,5 месяца
7	Объект экспертизы	Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
8	Цель экспертизы	Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
9	Перечень материалов, представленных на рассмотрение государственной историко-культурной экспертизы:	- Задание КГИОП на проведение работ; - Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия; - Правоустанавливающие документы (условно); - Документы технического учёта (условно).

Приложение № 10

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

КОПИИ ПРОТОКОЛОВ ЗАСЕДАНИЙ ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания по вопросу создания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

г. Санкт-Петербург

«27» марта 2025 г.

Присутствовали:

ПРОКОФЬЕВ Михаил Фёдорович, аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г № 3493)

ГЛИНСКАЯ Наталия Борисовна, аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г № 3493)

КАЛИНИН Валерий Александрович, аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г № 3493)

Повестка заседания:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.
6. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

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

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

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии:

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

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

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

Постановили:

- председателем экспертной комиссии выбрать Прокофьева М.Ф.

- ответственным секретарем выбрать Глинскую Н.Б.

Голосование:

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

Принято единогласно.

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

Глинскую Н.Б. - о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

Постановили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

- 1) В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 28, 29, 30, 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, утверждённым постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. №530; другими федеральными законами, а также настоящим порядком

- 2) Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.
- 3) 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 ведёт и её 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.
- 4) 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.
- 5) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:
- протокол организационного заседания;
 - протоколы рабочих встреч и заседаний;

Протокол организационного заседания подписывается всеми членами экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным секретарем экспертной комиссии.

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали:

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

Постановили:

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

Глинскую Н.Б. - об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с 27.03.2025 г. по 03.04.2025 г.:

- 27.03.2025 г. – 27.03.2025 г. - натурное обследование памятника, фотофиксация современного состояния.

- 28.03.2025 г. – 31.03.2025 г. - ознакомление с ранее разработанными материалами и проектной документацией, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

- 01.04.2025 г. – 02.04.2025 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

- 03.04.2025 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

6. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

Слушали:

М.Ф. Прокофьев уведомил членов комиссии о том, что от заказчика получен комплект материалов в составе в том числе:

- Проектная документация, разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2023 г.: «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23;

- Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предоставленная Министерством культуры Российской Федерации Обществу с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» от 10 июля 2013 г. № МКРФ 00938;

- Копия Технического паспорта на квартиру от 17.02.2023 г. Инв. № документа 322/23, составленного по состоянию на 09.02.2023 г.;

- Копия поэтажного плана ПИБ: План части 6 этажа (кв. 46) от 26.09.2023 г. по состоянию на 2008 г., и кв. 45;

- Копия ведомости помещений ПИБ кв. 45 от 20.09.2023 г. по состоянию на 2018 г.;

- Копия справки от Филиала СПбГУП «ГУИОН» от 20.12.2022 г. № 13761-01/05, где ПИБ Центрального департамента кадастровой деятельности (ПИБ) сообщает, что сведения о помещениях, расположенных над квартирой 90 (этаж расположения – мансарда) в строении по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, в архиве ПИБ отсутствуют;

- Копия Выписки из инвентарного дела о технических характеристиках объекта от Филиала СПбГУП «ГУИОН» от 20.12.2022 г. № 13762-01/05 по данным на 2016 г.;

- Копия Распоряжения КГИОП от 21.03.2014 г. № 10-134 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Копия плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 54), утверждённого КГИОП 16.04.2014 г.;

- Копия Распоряжения КГИОП от 15.02.2017 г. № 79-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А [Каменноостровский пр., д. 54, лит. А]);

- Копия Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт, приспособление кв. №90 к условиям современного использования) от 30.11.2022 г. № 01-21-2980/22-0-1;

Постановили:

Запрашивать у заказчика дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке. В частности, запросить актуальную Выписку из ЕГРН.

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии



Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Глинская Н.Б.

Член экспертной комиссии



Калинин В.А.

ПРОТОКОЛ № 2

заседания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

г. Санкт-Петербург

«03» апреля 2025 г.

Присутствовали:

Председатель экспертной комиссии:

ПРОКОФЬЕВ Михаил Фёдорович, аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г № 3493)

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

ГЛИНСКАЯ Наталья Борисовна, аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г № 3493)

Член экспертной комиссии:

КАЛИНИН Валерий Александрович, аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г № 3493)

Повестка заседания:

1. Дополнительные материалы, представленные заказчиком.
2. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы предоставленной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.
3. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.
4. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

1. Слушали:

Прокофьева М.Ф. о дополнительных материалах, представленных заказчиком. Заказчиком были предоставлены копия Сведений из Единого государственного реестра недвижимости от 02.04.2025 г. Приобщённый документ не повлиял на вывод экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Слушали:

Прокофьева М.Ф., Глинскую Н.Б., Калинина В.А. – рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы

Постановили:

Члены Экспертной комиссии согласились с тем, что проектная документация «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., соответствует требованиям

законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и представили оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Слушали:

Прокофьева М.Ф., Глинскую Н.Б., Калинина В.А. – согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью

Постановили:

Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. №530.

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Слушали:

Прокофьева М.Ф., Глинскую Н.Б., Калинина В.А. – принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику

Постановили:

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии



Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Глинская Н.Б.

Член экспертной комиссии



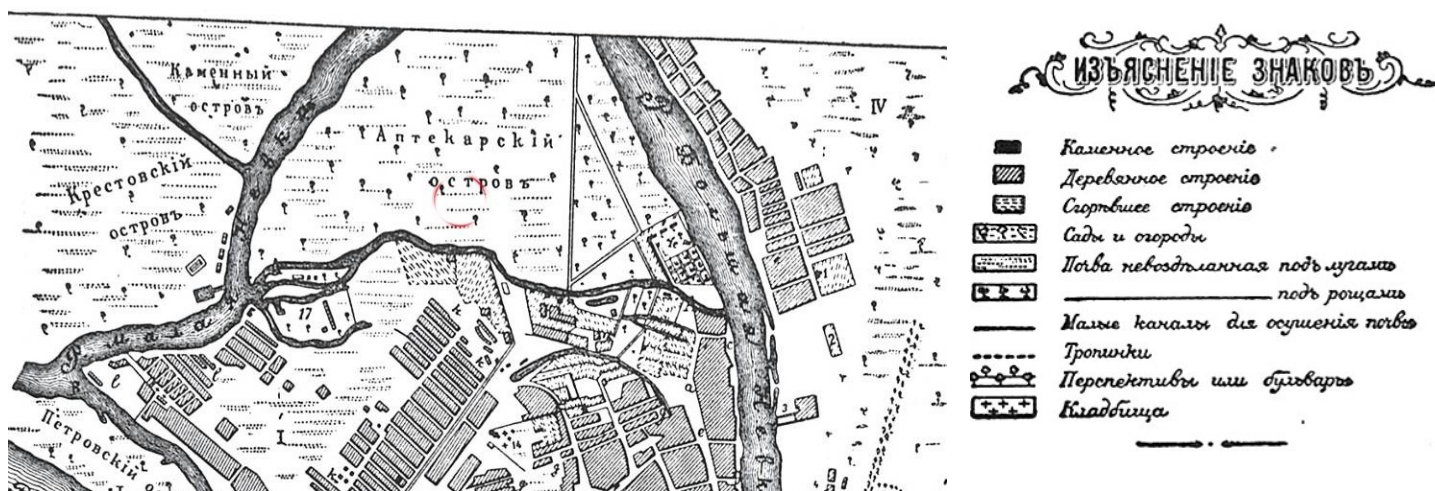
Калинин В.А.

Приложение № 11

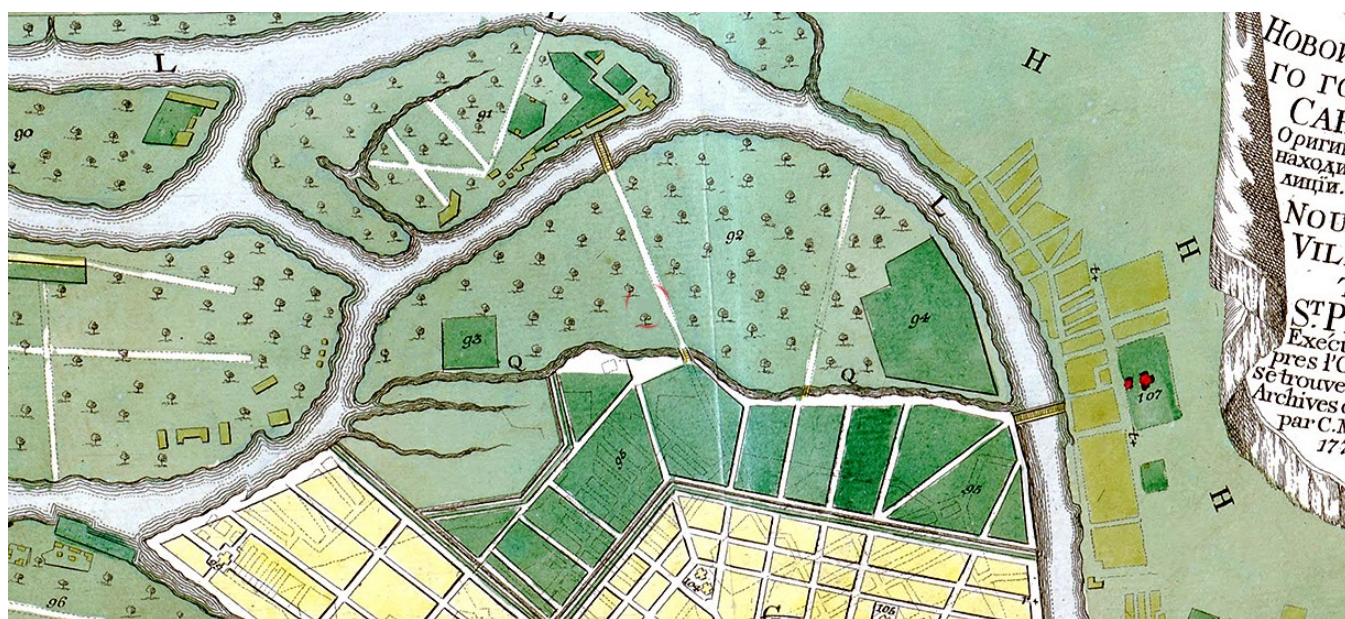
К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

ИСТОРИЧЕСКАЯ ИКОНОГРАФИЯ**СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ**

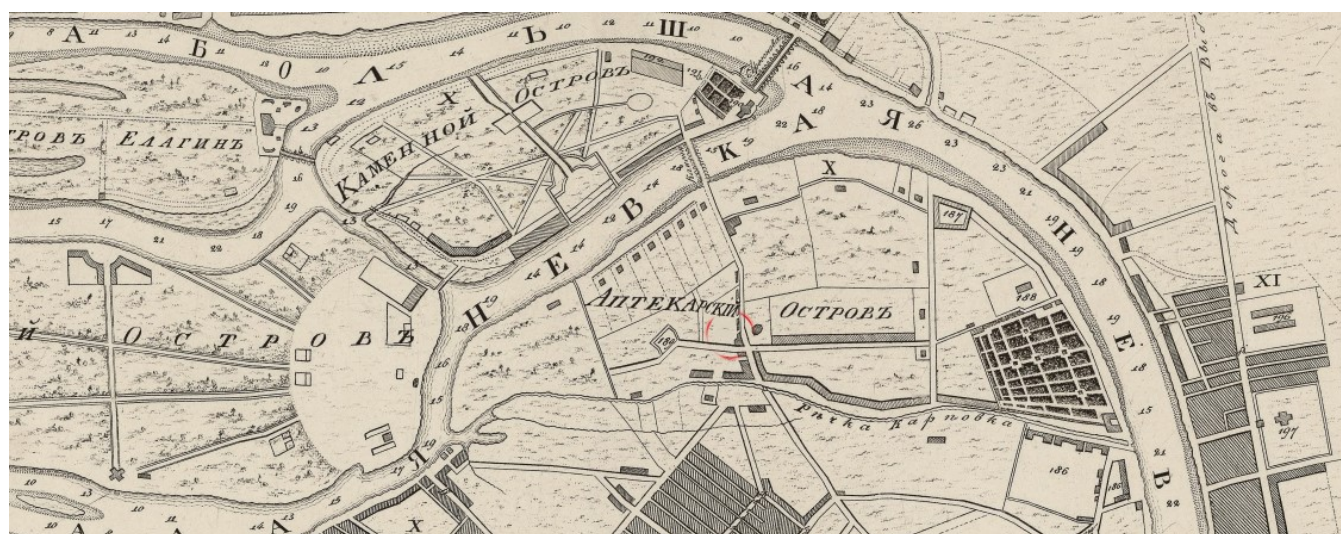
1. План Санкт-Петербурга 1703-1738. Составитель П. Петров. Картографическое заведение А. Ильина. Фрагмент. Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1703/.
2. План Санкт-Петербурга, составленный в точном соответствии с исходным файлом в архивах главной полиции (План Рота). Х.М. Рот. 1776.. Фрагмент. Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1776/.
3. План столичного города Санкт-Петербурга с означением входов в реку Неву и глубины фарватеров в футах. Вновь исправлен вице адмиралом Гавриилом Сарычевым. 1808. Фрагмент. Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1808-a/.
4. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Фрагмент. Военно-Топографическое депо // Архив КГИОП. XVII/Г-66.
5. С.-Петербургская губерния. Общий план на урегулирование г. С.-Петербурга, высочайше утверждённый 7 марта 1880 года [Дело] (Фонд Техническо-строительный комитет МВД. Опись № 167. Петербургская губ.). Фрагмент. РГИА. Ф. 1293. Оп. 167, Петербургская губ. Д. 14.
6. Топосъёмка. 1960-е гг. Фрагмент. Картографический материал в открытом доступе из общедоступных ресурсов интернета.
7. Постановление городской Управы об утверждении проекта на постройку существующего дома №54. 14.06.1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7805. Лист 55 об.
8. Проектный план двора Р.И. Берштейна II участка Петербургской час. по Каменноостр. пр. и Песочной ул. под №54/31. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7805. Л. 55 об.
9. Проектные разрезы. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7805. ЛЛ. 68-77.
10. Проектный фасад по Каменноостровскому пр.. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7805. ЛЛ. 78-85.
11. Проектный фасад по Песочной ул [Профессора Попова ул]. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7805. ЛЛ. 86-97.
12. Постановление городской Управы о дополнительном строительстве служебных флигелей. 18.07.1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7805. Л. 98.
13. Проектный план двора СПб купца Р.И. Берштейна Петербургской час. II участка по Каменноостр. пр. и Песочной ул. [Профессора Попова ул] под №31/54. Проектные фасад и разрез. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7805. ЛЛ. 98 об-99, 100-101.
14. Фиксационный план участка С.Л. Кудряшёва. Фиксационный чертёж фасада по Каменноостровскому пр. двухэтажного каменного дома, располагавшегося на месте существующего дома №54. Фиксационный чертёж фасада по ул. Песочной [Профессора Попова ул] двухэтажного каменного дома, располагавшегося на месте существующего дома №54. 1862 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2206. ЛЛ. 4, 5, 6.
15. Фиксационный план участка Э.К. Гильдебрандта. Фиксационный чертёж фасада по Каменноостровскому пр. и разрез двухэтажного каменного дома, располагавшегося на месте существующего дома №54. 1892 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2206. ЛЛ. 7-8, 9-10.
16. Фиксационный план участка Э.К. Гильдебрандта. Фиксационные планы двухэтажного каменного дома, располагавшегося на месте существующего дома №54. 1902 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2206. ЛЛ 11-12.
17. Фиксационный план участка СПб купца Р.И. Берштейна. Фрагмент фиксационного плана 1-го этажа дома №54. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2206. ЛЛ. 14-15.
18. Фиксационный чертёж фасада по Каменноостровскому пр. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2206. ЛЛ 25-27.
19. Фиксационный чертёж фасада по ул. Песочной [Профессора Попова ул.]. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2206. ЛЛ 28-32.
20. Натурная съёмка. Вид на угловую часть дома № 54 с юго-востока. 1910-е гг. ЦГАКФФД СПб, фотоальбом П 414, снимок 23.
21. Натурная съёмка. Вид на курдонёр дома № 54 со стороны южного (лицевого) фасада. Вид на ризалит восточного (лицевого) фасада дома № 54. 1912 г. Ежегодник общества архитекторов-художников, вып. 7, 1912 г.
22. Натурная съёмка. Вид на восточный (лицевой) фасад дома № 54. 29.07.1934 г. ЦГАКФФД СПб, фотодокумент Вр 43142.
23. Натурная съёмка. Вид на угловую часть дома № 54. 1961 г. ЦГАКФФД СПб, фотодокумент Гр 73601.
24. Натурная съёмка. Вид на угловую часть и восточный (лицевой) фасад с юго-востока. 1966 г. Фрагмент. Госкаталог.рф, № 7711888.
25. Натурная съёмка. Вид на угловую часть дома № 54. 25.08.1987 г. ЦГАКФФД СПб, фотодокумент Ар 215820.



1. План Санкт-Петербурга 1703-1738. Составитель П. Петров. Картографическое заведение А. Ильина. Фрагмент. Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1703/.



2. План Санкт-Петербурга, составленный в точном соответствии с исходным файлом в архивах главной полиции (План Рота). Х.М. Рот. 1776. Фрагмент. Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1776/.



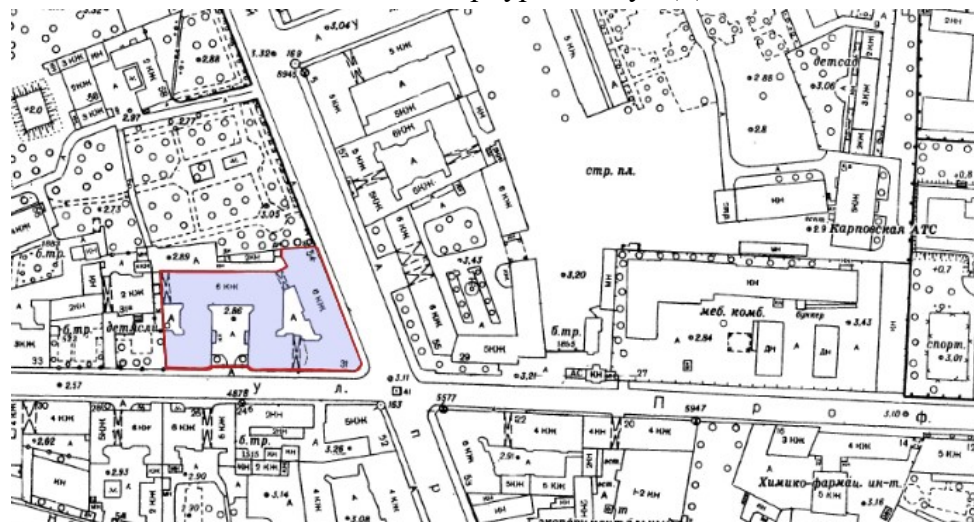
3. План столичного города Санкт-Петербурга с означением входов в реку Неву и глубины фарватеров в футах. Вновь исправлен вице адмиралом Гавриилом Сарычевым. 1808. Фрагмент. Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1808-a/.



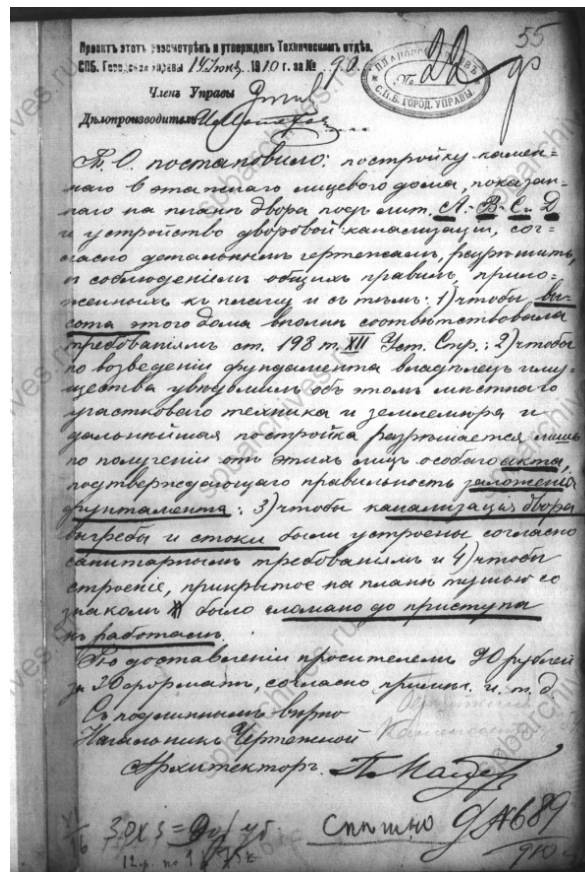
4. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Фрагмент. Военно-Топографическое депо // Архив КГИОП. XVII/Г-66.



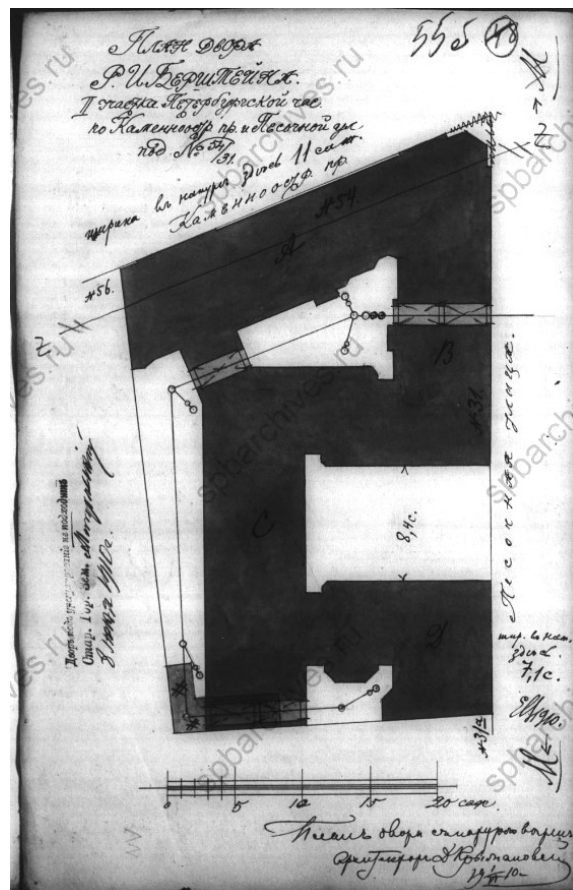
5. С.-Петербургская губерния. Общий план на урегулирование г. С.-Петербурга, высочайше утверждённый 7 марта 1880 года [Дело] (Фонд Техническо-строительный комитет МВД. Опись № 167. Петербургская губ.). Фрагмент. РГИА. Ф. 1293. Оп. 167, Петербургская губ. Д. 14.



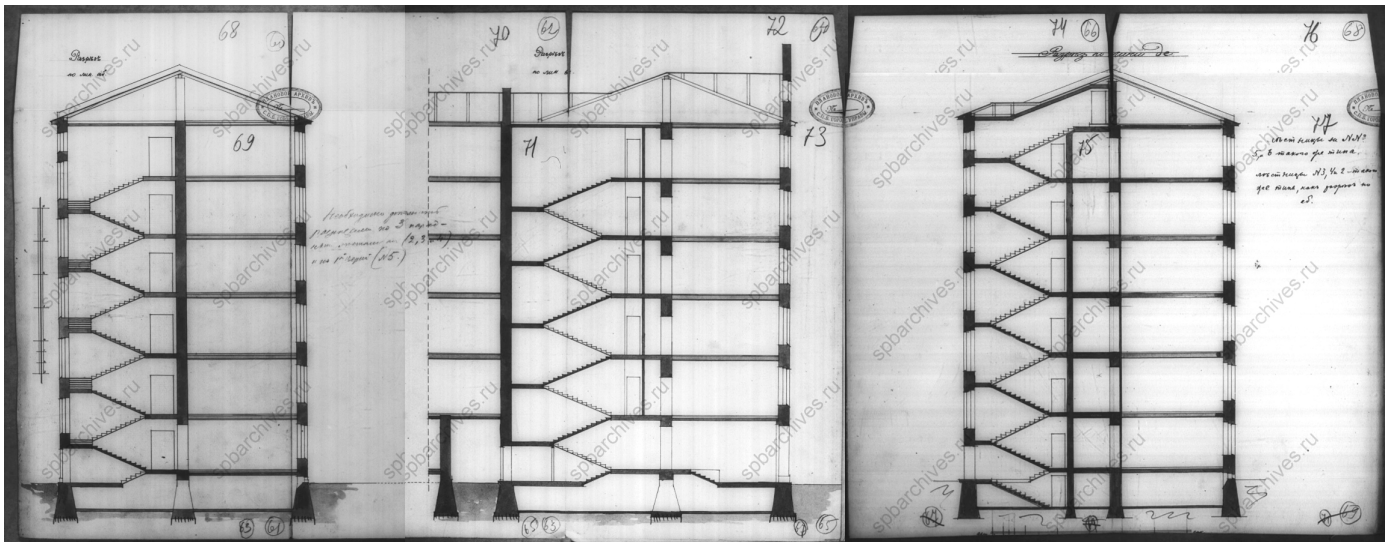
6. Топоъёмка. 1960-е гг. Фрагмент. Картографический материал в открытом доступе из общедоступных ресурсов интернета.



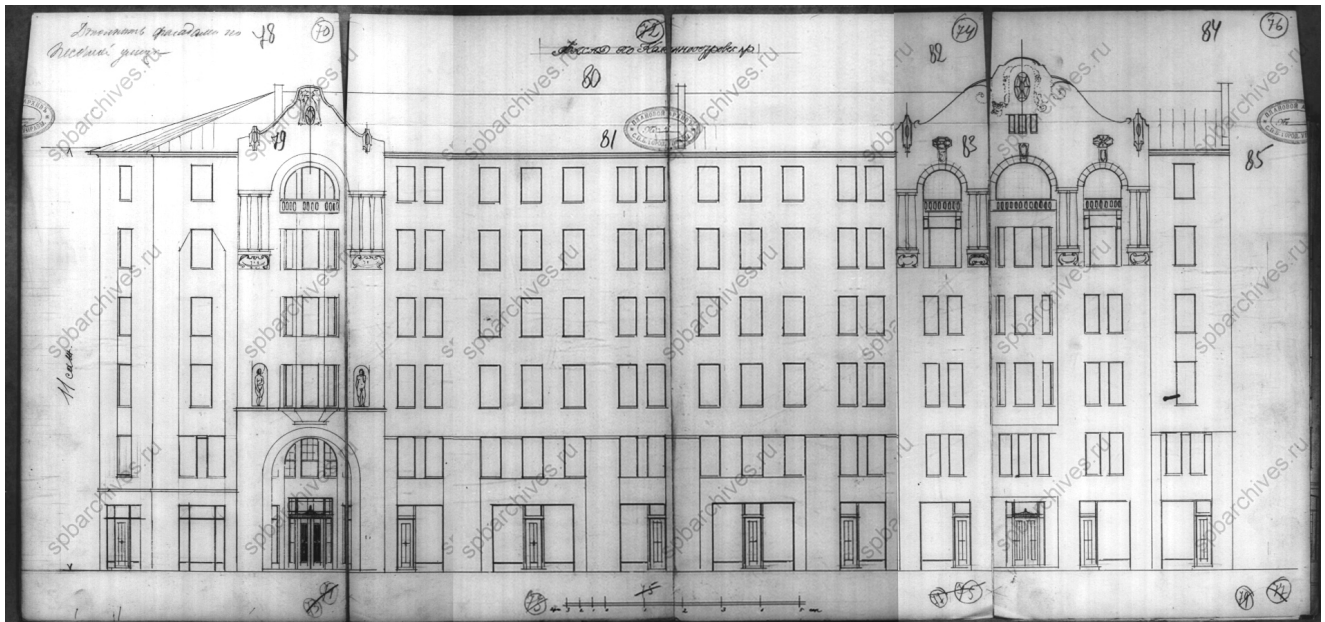
7. Постановление городской Управы об утверждении проекта на постройку существующего дома №54. 14.06.1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7805. Лист 55 об.



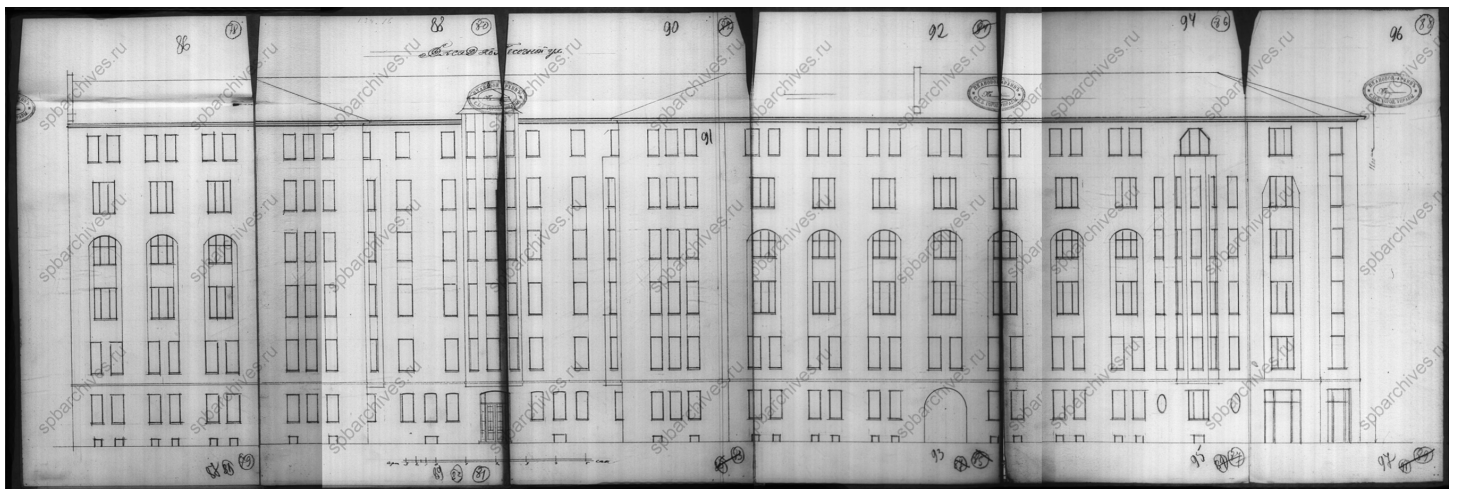
8. Проектный план двора Р.И. Берштейна II участка Петербургской час. по Каменноостр. пр. и Песочной ул. под №54/31. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7805. Л. 55 об.



9. Проектные разрезы. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7805. ЛЛ. 68-77.

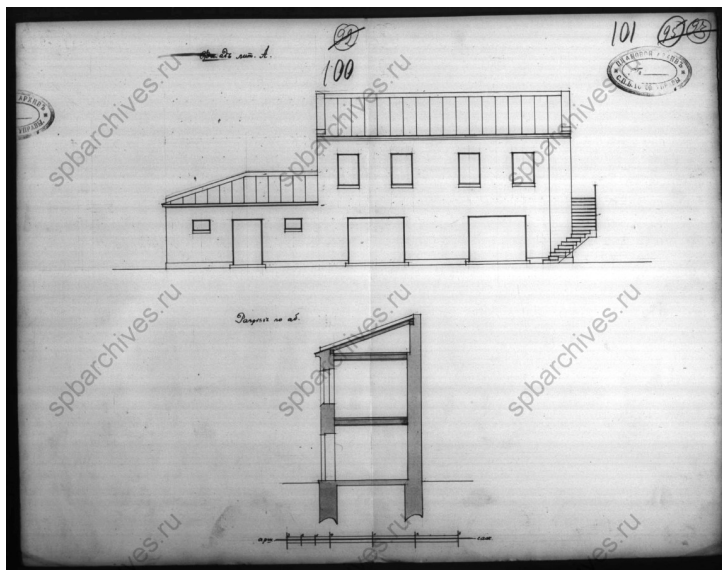


10. Проектный фасад по Каменноостровскому пр.. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7805. ЛЛ. 78-85.

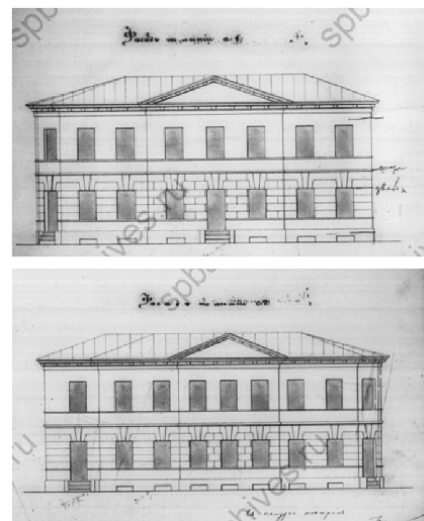
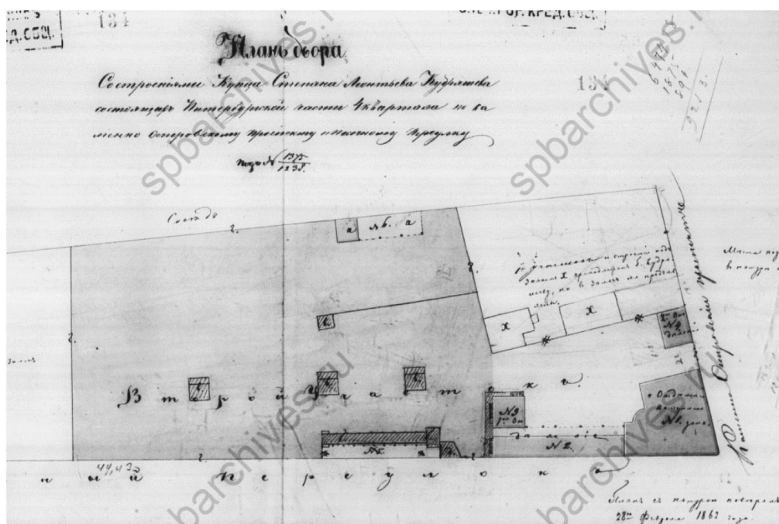


11. Проектный фасад по Песочной ул [Профессора Попова ул]. 1910 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7805. ЛЛ. 86-97.

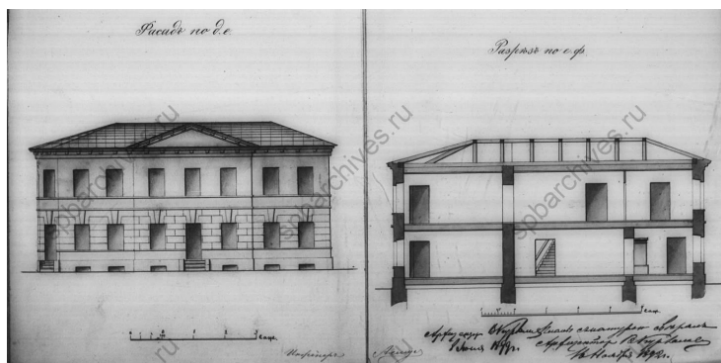
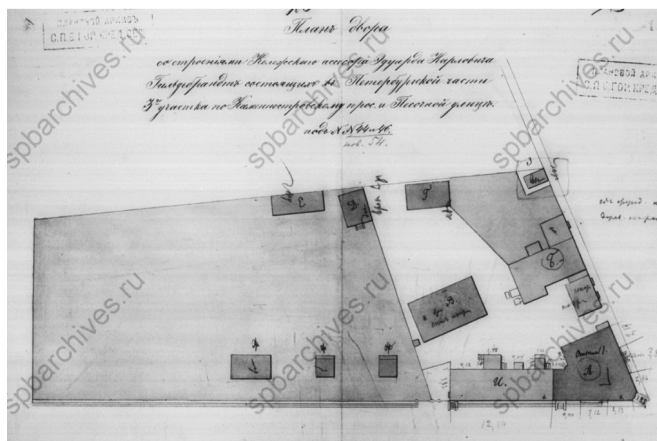
Планъ Вѣра
 Мотрицкая гора Закала Исаакия
 Британейна
 980
 Копіе 3-го по Кавказскому плану пр. и Кавказу пр.
 1782. 101
 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100
 Кавказскому плану пр. и Кавказу пр.
 1782. 101
 Копіе 3-го по Кавказскому плану пр. и Кавказу пр.
 1782. 101
 Копіе 3-го по Кавказскому плану пр. и Кавказу пр.
 1782. 101



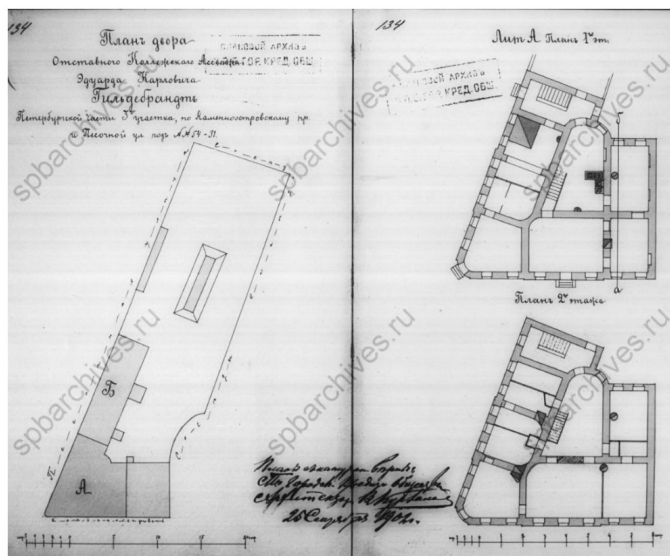
13. Проектный план двора СПб купца Р.И. Берштейна Петербургской час. II участка по Каменноостр. пр. и Песочной ул. [Профессора Попова ул] под №31/54. Проектные фасад и разрез. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7805. ЛЛ.98 об-99, 100-101.



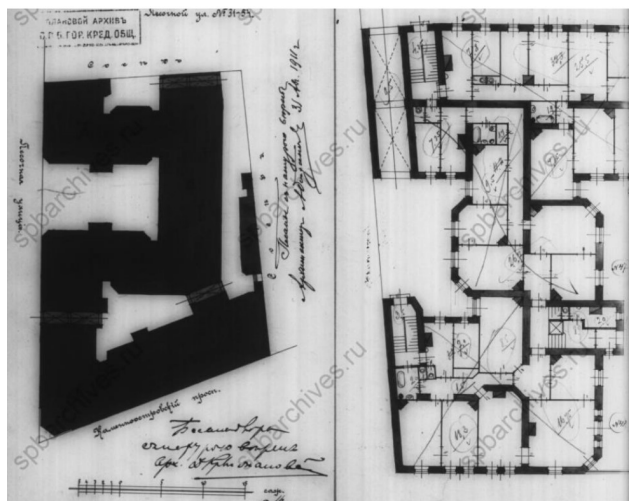
14. Фиксационный план участка С.Л. Кудряшёва. Фиксационный чертёж фасада по Каменноостровскому пр. двухэтажного каменного дома, располагавшегося на месте существующего дома №54. Фиксационный чертёж фасада по ул. Песочной [Профессора Попова ул.] двухэтажного каменного дома, располагавшегося на месте существующего дома №54. 1862 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2206. ЛЛ. 4, 5, 6.



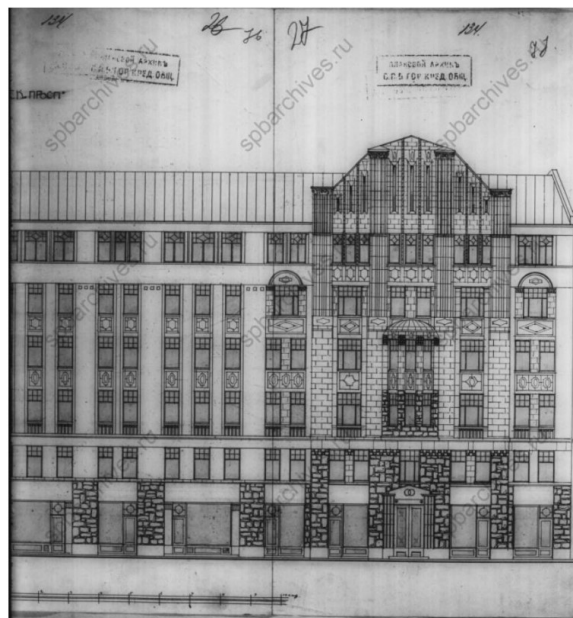
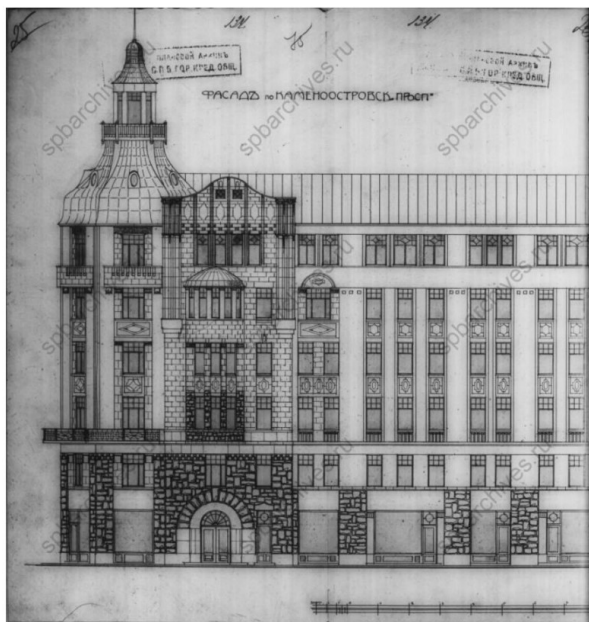
15. Фиксационный план участка Э.К. Гильдебрандта. Фиксационный чертёж фасада по Каменноостровскому пр. и разрез двухэтажного каменного дома, располагавшегося на месте существующего дома №54. 1892 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2206. ЛЛ. 7-8, 9-10.



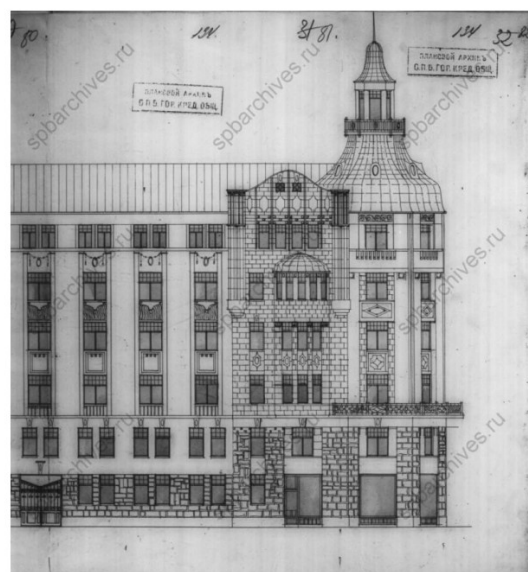
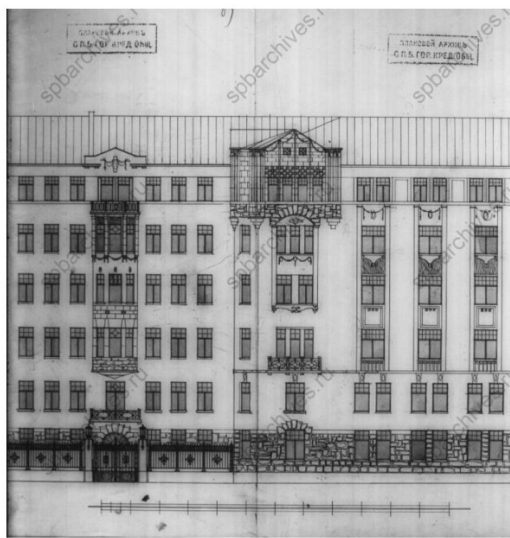
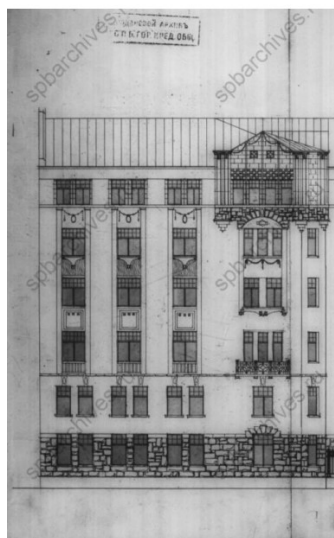
16. Фиксационный план участка Э.К. Гильдебрандта. Фиксационные планы двухэтажного каменного дома, располагавшегося на месте существующего дома №54. 1902 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2206. ЛЛ 11-12.



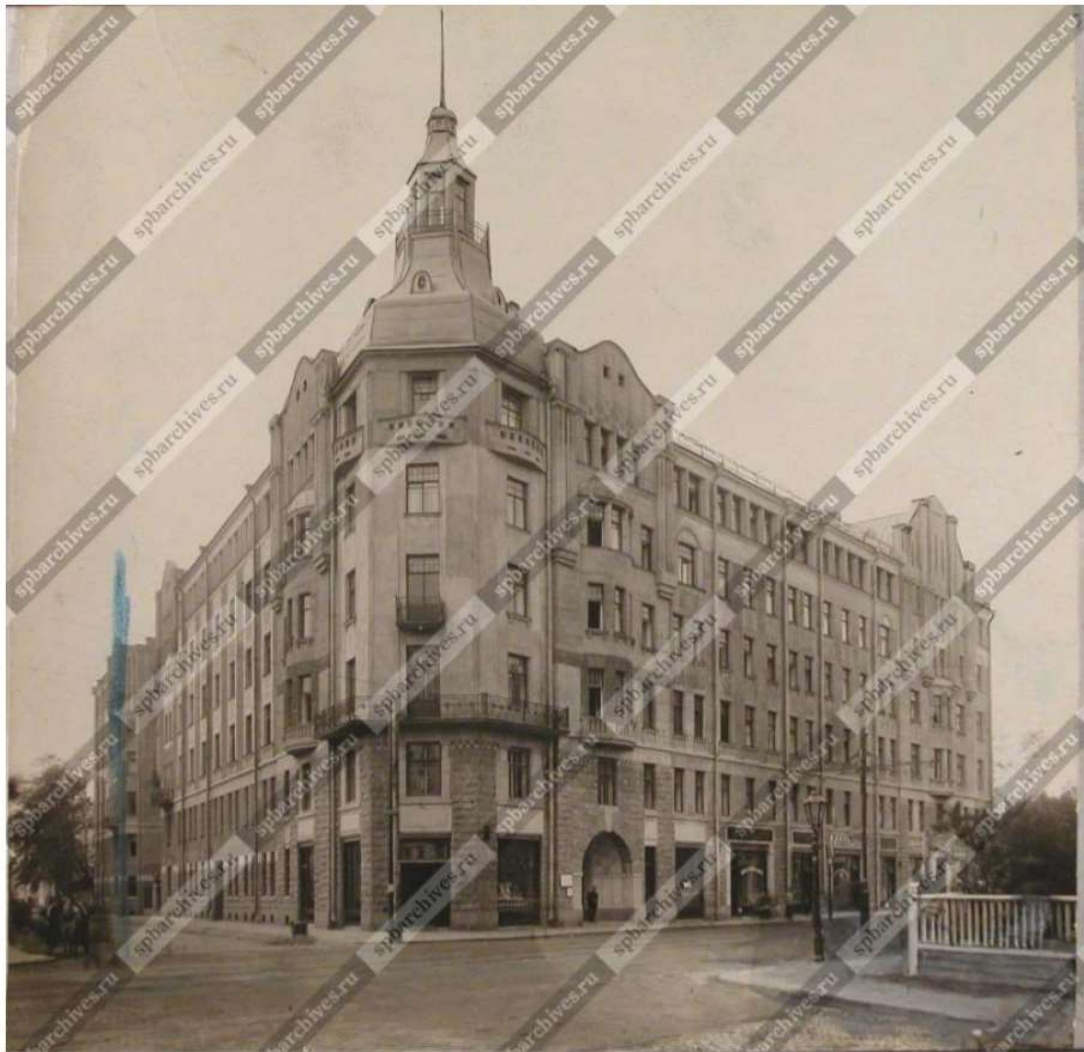
17. Фиксационный план участка СПб купца Р.И. Берштейна. Фрагмент фиксационного плана 1-го этажа дома №54. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2206. ЛЛ. 14-15.



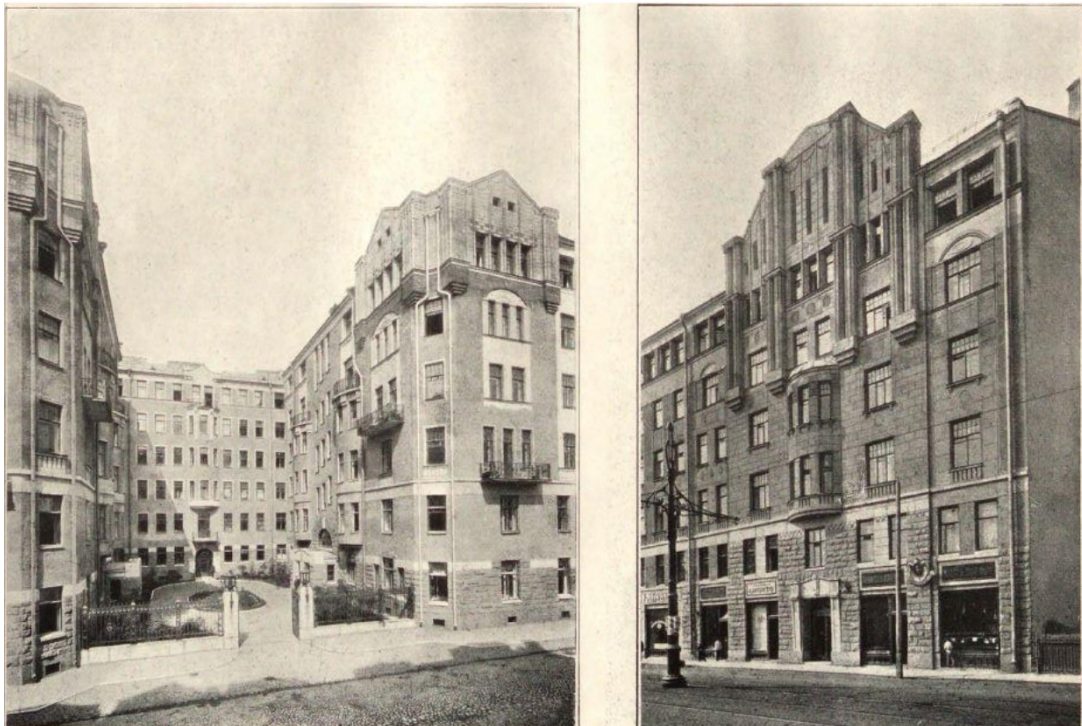
18. Фиксационный чертёж фасада по Каменноостровскому пр. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2206. ЛЛ 25-27.



19. Фиксационный чертёж фасада по ул. Песочной [Профессора Попова ул.]. 1911 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2206. ЛЛ 28-32.



20. Натурная съёмка. Вид на угловую часть дома № 54 с юго-востока. 1910-е гг. ЦГАКФД СПб, фотоальбом П 414, снимок 23.



21. Натурная съёмка. Вид на курдонёр дома № 54 со стороны южного (лицевого) фасада. Вид на ризалит восточного (лицевого) фасада дома № 54. 1912 г. Ежегодник общества архитекторов-художников, вып. 7, 1912 г.



22. Натурная съёмка. Вид на восточный (лицевой) фасад дома № 54. 29.07.1934 г. ЦГАКФФД СПб, фотодокумент Вр 43142.



23. Натурная съёмка. Вид на угловую часть дома № 54. 1961 г. ЦГАКФФД СПб, фотодокумент Гр 73601.



24. Натурная съёмка. Вид на угловую часть и восточный (лицевой) фасад с юго-востока. 1966 г. Фрагмент. Госкаталог.рф, № 7711888.



25. Натурная съёмка. Вид на угловую часть дома № 54. 25.08.1987 г. ЦГАКФФД СПб, фотодокумент Ар 215820.

Приложение № 12

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»**

191123, Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 24, лит. А, комн. 72
тел./факс (812) 272-11-05, e-mail: vega-shatova@yandex.ru
Лицензия № МКРФ 00938 от 10 июля 2013 г.
(переоформлена на основании решения лицензирующего органа приказа №592 от 15 мая 2019 г.)

Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31,
литера А, квартира 90

««Дом Р.И.Берштейна (с курдопером и оградой)»»
(объект культурного наследия регионального значения)

**Проект приспособления
для современного использования квартиры №90
(в части перепланировки и переустройства)**

Шифр: КИ54А90/10.23

Генеральный директор
ООО «Архитектурно-реставрационная
мастерская «Вега»



Шарова Е.А.

Санкт-Петербург
2023 г.



Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 00938 от 10 июля 2013 г.

На осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности, в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ, установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

Обществу с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»

ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование), организационно-правовая форма юридического лица (фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, данные документа, удостоверяющего его личность)

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН) **1089847215260**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7841388433**

007980

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

бессрочно

№592 от 15 мая 2019 г.

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

(ф.и.о. уполномоченного лица)



Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии № **МКРФ 00938** от **10 июля 2013 г.**

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)


(подпись уполномоченного
лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)



007945

СОДЕРЖАНИЕ	
Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Каменноостровский пр., д. 54/31, лит. А – «Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, квартира 90. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)». Проект приспособления для современного использования квартиры № 90», шифр: КП54А90/10.23, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2023 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия	
Исследовательская часть (Акт ГИКЭ)	2
Приложение № 1. Копия Распоряжения КГИОП от 21.03.2014 г. № 10-134 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».	24
Приложение № 2. Копия плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 54), утверждённого КГИОП 16.04.2014 г.	27
Приложение № 3. Копия Распоряжения КГИОП от 15.02.2017 г. № 79-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р.И. Берштейна (с курдонёром и оградой)» (Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А [Каменноостровский пр., д. 54, лит. А]).	31
Приложение № 4. Материалы фотофиксации на момент заключения Договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы	56
Приложение № 5. Копия паспорта объекта культурного наследия от 23.05.2024 г.	71
Приложение № 6. Копия Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт, приспособление кв. №90 к условиям современного использования) от 30.11.2022 г. № 01-21-2980/22-0-1.	78
Приложение № 7. Копии правоустанавливающих документов, представленных заказчиком экспертизы: Сведения из ЕГРН от 02.04.2025 г.	85
Приложение № 8. Копия Технического паспорта на квартиру от 17.02.2023 г. Инв. № документа 322/23, составленного по состоянию на 09.02.2023 г.; Копия поэтажного плана ПИБ: План части 6 этажа (кв. 46) от 26.09.2023 г. по состоянию на 2008 г., и кв. 45; Копия ведомости помещений ПИБ кв. 45 от 20.09.2023 г. по состоянию на 2018 г.; Копия справки от Филиала СПбГУП «ГУИОН» от 20.12.2022 г. № 13761-01/05, где ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности (ПИБ) сообщает, что сведения о помещениях, расположенных над квартирой 90 (этаж расположения – мансарда) в строении по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 54/31, литера А, в архиве ПИБ отсутствуют; Копия Выписки из инвентарного дела о технических характеристиках объекта от Филиала СПбГУП «ГУИОН» от 20.12.2022 г. № 13762-01/05 по данным на 2016 г.	91
Приложение № 9. Копии Договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы	98
Приложение № 10. Копии Протоколов заседаний экспертной комиссии	123
Приложение № 11. Историческая иконография	129
Приложение № 12. Иная документация (копии документов, представленных заказчиком экспертизы)	140
Содержание	145