

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24)¹: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024² г.

г. Санкт-Петербург

«18» марта 2025 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в составе: Н.Б. Глинская, В.А. Калинин, М.Ф. Прокофьев, на основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение №8), протоколы заседаний экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приложение №9).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «19» декабря 2024 года по «25» декабря 2024 года; с «19» февраля 2025 года по «18» марта 2025 года (Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы был откорректирован на основании полученных замечаний КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г.).

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

¹ Согласно приказу Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

² Проектная документация была откорректирована в 2025 году, на основании полученных замечаний КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»); ИНН 7841422878; 1196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 3, лит. А, пом. 22-Н.

4. Сведения об экспертах

Фамилия, имя, отчество	Глинская Наталия Борисовна
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И.Е. Репина.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Стаж работы	46 лет
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №3493 от 25.12.2023 г. (п.1).
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. (п.1). - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество	Калинин Валерий Александрович
Образование	Высшее, Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы	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).
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. (п.5). - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество	Прокофьев Михаил Федорович
Образование	Ленинградский Государственный Университет имени А.А. Жданова.
Специальность	Историк
Стаж работы	44 года
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры

	России приказом №3493 от 25.12.2023 г. (п.9).
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. (п.9). - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

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

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

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

Эксперт не имеет отношений с Заказчиком, указанных в п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г №530, а именно:

В качестве экспертов не могут привлекаться лица:

а) имеющие родственные связи с заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети);

б) состоящие в трудовых отношениях с заказчиком;

в) имеющие долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а также в случае, если заказчик (его должностное лицо или работник) имеет долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед экспертом;

г) владеющие ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;

д) заинтересованные в результатах исследований либо в решении, вытекающем из заключения экспертизы, в целях получения выгоды в виде денег, ценностей, имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Председатель экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	Н.Б. Глинская
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	В.А. Калинин
Эксперт - член экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	М.Ф. Прокофьев

6. Цели и объекты экспертизы

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он,

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

В. А. Калинин

ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2024 г., в следующем составе:

- **Раздел 1.** Предварительные работы:
- **Часть 1.1.** Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ;
- **Часть 1.2.** Исходно-разрешительная документация (шифр: КП-18.05/6769-ИРД);
- **Часть 1.3.** Фотофиксация до начала производства работ (шифр: КП-18.05/6769-ФФ);
- **Раздел 2.** Комплексные научные исследования:
- **Часть 2.1.** Историческая справка (шифр: КП-18.05/6769-ИС);
- **Часть 2.2.** Техническое заключение (шифр: КП-18.05/6769-ТЗ);
- **Раздел 3.** Проектные решения:
- **Часть 3.1.** Общая пояснительная записка (шифр: КП-18.05/6769-ОПЗ);
- **Часть 3.2.** Архитектурные решения (шифр: КП-18.05/6769-АР);
- **Часть 3.3.** Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: КП-18.05/6769-ВК);
- **Часть 3.4.** Сведения об инженерном оборудовании. Система электрооборудования (шифр: КП-18.05/6769-ЭО);

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно (при значительном количестве документов их перечень приводится в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения)

1. Копия задания КГИОП № 01-21-1750/24-0-1 от 24.07.2024 г. (ремонт и приспособление для современного использования кв. 12) *(Приложение №5)*;
2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака» от 10.04.2002 г. *(Приложение №2)*;
3. Копия Распоряжения КГИОП № 35-р от 18.02.2021 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака» *(Приложение №3)*;
4. Копия технического паспорта на квартиру инв. № б/н от 06.06.2024 г. *(Приложение №7)*;
5. Копии поэтажных планов *(Приложение №7)*;
6. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2024-160070433 от 14.06.2024 г. *(Приложение №6)*;
7. Копия доверенности на бланке 78 АВ 5321194 от 07.06.2024 г. *(Приложение №6)*;
8. Копия справки КГИОП № 01-43-29716 от 19.12.2024 г. «О наличии элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров в квартире № 12» *(Приложение №11)*;
9. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2024 г. в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в квартире №12 были зафиксированы самовольные работы: устройство новых инженерных коммуникаций, отделка современными материалами, устройство натяжных потолков в части помещений; замена оконных заполнений в пом. 7, организация новых проемов (раскрыт исторический проем в осях 4/А-Б).

Для обеспечения объективности и всесторонности экспертизы, а также в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 45 Федерального закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и подпункта (б) пункта 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе (утверждённого

Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530) проведён следующий аналитический обзор выполненных работ:

Анализ соответствия работ требованиям пункта 1 статьи 45 ФЗ №73-ФЗ:

Проведён сравнительный анализ технических решений, используемых при выполнении самовольных работ, с нормативными требованиями, установленными в пункте 1 статьи 45 ФЗ №73-ФЗ. Выявлено, что применённые технологии и материалы не нарушают подлинное планировочное решение объекта и не затрагивают его историко-культурные ценности.

Обоснование отсутствия негативного влияния на предмет охраны:

Изучение выполненных работ показало, что все изменения произведены с соблюдением требований к сохранению объекта культурного наследия. Новые конструктивные решения не влияют на несущие элементы и оригинальные архитектурные особенности, установленные Распоряжением КГИОП № 35-р от 18.02.2021 г., что подтверждает сохранение охраняемого предмета (кроме оконных заполнений).

Выводы:

На основании проведённого анализа установлено, что выполненные работы:

- Соответствуют нормативным требованиям пункта 1 статьи 45 ФЗ №73-ФЗ.
- Не оказывают негативного влияния на физическое состояние объекта культурного наследия.
- Не нарушают предмет охраны, установленный Распоряжением КГИОП № 35-р от 18.02.2021 г. (кроме оконных заполнений), (Приложение №3).

Таким образом, проведённые изменения в кв. №12 не повлияли на результаты государственной историко-культурной экспертизы, что подтверждено сравнительным анализом выполненных работ с нормативными требованиями. Подробное описание работ представлено в п. 12.1 настоящего акта.

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы был откорректирован на основании полученных замечаний КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г.

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

В ходе проведения историко-культурной экспертизы экспертами были составлены результаты, на основе которых изложены в заключении

экспертизы, рассмотрены представленные заявителем документы, перечисленные в пункте 7 настоящего Акта, проведены историко-архитектурные, историко-градостроительные архивные и библиографические исследования,

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-1750/24-0-1 от 24.07.2024 г. (Приложение №5);

В ходе проведения натурных исследований выполнены визуальное обследование и фотофиксация общих видов объекта культурного наследия. Фотографические изображения дают представление о современном облике объекта культурного наследия на момент заключения договора на проведение экспертизы. Фотофиксация выполнена экспертом Калининым В.А. (Приложение №4).

Историко-библиографические и историко-архивные исследования проведены на основании материалов, хранящихся в открытом доступе. На основании данных исследований составлена историческая справка (п.10.2 Акта) и собраны иконографические материалы, представленные в Приложении №10 к настоящему акту.

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

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

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24) является выявленным объектом культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», согласно приказу Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (*Приложение №1*).

Предмет охраны указанного выявленного объекта культурного наследия утверждён Распоряжением КГИОП № 35-р от 18.02.2021 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака» (*Приложение №3*).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия значения «Дом Ю.Б. Бака» утверждён КГИОП от 10.04.2002 г. (*Приложение №2*).

10. 1. Собственник или пользователь объекта

В соответствии с данными из ЕГРН от 14.06.2024 г. заявление № КУВИ-001/2024-160070433, помещение с кадастровым номером 78:31:0001196:2882 находится в собственности физического лица (*Приложение № 6*).

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

Выявленный объект культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака» расположен по линии застройки Кирочной улицы и представляет собой кирпичное 5-6-этажное здание с мансардой в стиле эклектика. Освоение территории, ограниченной улицами Фурштатская и Кирочная (бывшая 4-я линия Артиллерийской слободы, в советский период – ул. Салтыкова-Щедрина), ведётся с начала XVIII века³. Уже к 1717 году здесь существовала система кварталов, образованная линейно проложенными дорогами, однако участок был незастроенным. После Северной войны земля от Литейного до Суворовского проспекта была отведена 2-му батальону Преображенского полка. Здесь появилась военная слобода. К 1743 году Преображенский полк смог вступить в новую слободу, состоявшую из деревянных зданий. В 1802-

³ Владимирович А.Г. Петербург в названиях улиц: происхождение названий улиц и проспектов, рек и каналов, мостов и островов / Алексей Владимирович, Алексей Ерофеев. — М.; СПб: АСТ; 2009.

1805 годах на Кирочной улице был построен комплекс казарм лейб-гвардии Преображенского полка (дома №31-39).

Первый дом на участке в Литейной части 2-го квартала под № 24, где находится рассматриваемое здание, был построен в 1844 году. Это был каменный 2-этажный дом с флигелями, который принадлежал действительному статскому советнику Карлу Федоровичу Гаугеру. В 1850-е годы владельцем участка был почётный гражданин П. И. Ларионов, в 1869 – тайный советник К. Ф. Гаугер. В 1858-1899 годах на этом месте существовал двухэтажный П-образный в плане дом с каменным нижним и деревянным верхним этажами. Дом по периметру окружали симметричные каменные флигели.

В середине 1899 года имущество, принадлежащее Гаугер «состоящее в Литейной части 3 участка под № 598/510 по Кирочной улице и полиц. 24» перешло во владение жены подполковника Марии Федоровны фон Мейер. В 1900 году участок был куплен прусскими подданными Эмилием и Эдуардом Федоровичами Мейзе.

31 декабря 1903 года участок приобрёл Юлиан Борисович Бак – инженер путей сообщения, основатель и главный пайщик газеты конституционных демократов «Речь». В конце февраля 1903 года было подано ходатайство на постройку каменного пятиэтажного дома по проекту архитектора Б.И. Гиршовича на Кирочной, 24 для владельца Ю. Б. Бак.

Б. И. Гиршович разработал два проекта. Первый проект доходного дома, разработанный в 1903 году, имел строгие геометрические формы, лицевой фасад в целом решён симметрично и имел чёткие вертикальные акценты в виде эркеров и раскреповок, фасадные плоскости первых трех этажей оформлялись крупными блоками, декоративное оформление применялось довольно сдержанно. Предполагаемое здание имело высокие окна, в том числе и подвальные. В следующем проекте, созданном все тем же Б.И. Гиршовичем в 1904 году для Ю.Б. Бака, сохранилось общее решение здания, а именно этажность, мансардный этаж, галереи во дворе, членение лицевого фасада. Лицевой фасад же здания имел значительно больше декоративных элементов, таких как фигурные наличники с сандриками, ажурные кованые балконы, криволинейные карнизы, пилястры композитного ордера, лепные композиции в эркерах. В центральной части фасада архитектор расположил сдвоенные полуциркульные окна. Эркеры завершались небольшими зеркальными сводами с вазонами. Тимпаны боковых раскреповок были декорированы лепными картушами. Во дворе располагался одноэтажный каретный флигель с башенкой. Архитектором были изменены габариты дворового флигеля,

частично планировочное решение корпусов, конфигурация и местоположение воротных проездов, устроены дополнительные входы в подвальный этаж. Проект был утверждён при условии, чтобы высота лицевого дома и надворного флигеля не превышала 11 саженей.

В 1904-1905 годах, после сноса строений на участке, был возведён дом по проекту архитектора Б. И. Гиршовича. Дом выстроен в 5-6 этажей с мансардой, имел сложную планировку с четырьмя внутренними дворами и подвесными галереями. Вестибюли и лестницы с мраморными ступенями были украшены витражами фирмы «М. Франк и Ко», оформленными в стиле модерн. Галереи, соединяющие ризалиты подъездов лицевого и дворового корпусов, позволяли попасть в дворовые корпуса с улицы и подняться на верхние этажи на лифте, что удорожало стоимость жилья в квартирах дворового корпуса⁴.

Дом Ю.Б. Бака был выстроен по единой линии застройки Кирочной улицы, с востока к нему вплотную примыкал доходный дом графини Е.Е. Ламберт под № 26, построенный во второй половине XIX века и надстроенный четвертым этажом в 70-х годах XIX века.

В 1908 году Ю. Б. Бак скончался, и дом перешел во владение его наследников. Согласно описи 1909 года, дом принадлежал «вдове инженера Анны Ильинишны Бак и дочери ее Евгении Юльевне Бак».

Самые большие и дорогие квартиры в этом доходном доме были в лицевом флигеле на первом и втором этажах, а самые дешёвые – в подвальном этаже во дворовом флигеле.

Среди жильцов дома в разное время было много известных и выдающихся людей. Так, имеются сведения, что в 1907-1910 годах в доме на Кирочной, 24 проживал знаменитый художник, сценограф, иллюстратор и дизайнер Л. С. Бакст. В 1908-1917 годах в доме жил живописец и график Н.Н. Беккер. В разные годы здесь жили члены Госсовета: российский военный и общественный деятель, генерал от инфантерии А.И. Косич, ученый-эпидемиолог и писатель С.М. Лукьянов, генерал-адъютант адмирал Е.И. Алексеев. Здесь проживал член Госсовета, военный министр в 1905-1909 годах А. Ф. Редигер. В начале XX века в доме проживали и артисты: эстрадная певица и танцовщица Б.Г. Шнырева-Казароза, актриса Императорского Александринского театра заслуженная артистка РСФСР А.П. Есипович. В 1930-1941 годах в доме на Кирочной в квартире № 37 жил известный поэт и писатель, друг С. А. Есенина А. Б. Мариенгоф вместе со своей женой, актрисой БДТ А. Б. Никритиной. По воспоминаниям А. Б. Мариенгофа, в его квартире

⁴ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.

на Кирочной бывало множество знаменитых людей: балерина Г.С. Уланова с мужем режиссёром Ю.А. Завадским, актёр В. И. Качалов, композитор Д.Д. Шостакович, писатель М. М. Зощенко. В 1935 году в доме проживал известный оператор лауреат трёх Сталинских премий (1946, 1951, 1952) А.Н. Кальцатый. По воспоминаниям жильцов, во время блокады в доме проживала актриса и балерина О.Л. Заботкина. а также до 1956 года — артистка балета и педагог, ученица Галины Улановой, народная артистка СССР (1969), депутат Верховного Совета СССР с 1966 по 1970 годы Н.В. Тимофеева. С середины 1970-х по 1981 год в доме жил актёр театра и кино, заслуженный артист России Ю.Ю. Каморный; в своей комнате на Кирочной, 24 актёр трагически погиб в октябре 1981 года.

С момента постройки конфигурация здания в плане не изменялась, однако между 1971 и 1975 годами были произведены близкие к квадратным в плане пристройки к флигелю, расположенному по центру на северной границе рассматриваемого объекта.

В 1993-1996 годах был проведён реставрационный ремонт на фасадах исследуемого здания.

10.3. Описание объекта, современное состояние

Здание сложное в плане, застройкой образованы два двора, въезд и вход в которые осуществляется через встроенный проезд со стороны Кирочной улицы и междворовые проезды. Имеет высоту 7 этажей, в том числе мансардный этаж. В здании также присутствуют чердачные и подвальные помещения, 6 лестничных клеток. Конструктивная система бескаркасная с несущими кирпичными поперечными и продольными стенами. В связи с заделанным в кладки балок перекрытий создаётся пространственная жёсткость, сами перекрытия представляют из себя металлические балки с деревянным и бетонным заполнением. Несущие стены выполнены из красного глиняного кирпича на известково-песчаном растворе.

Архитектурно-художественное решение лицевого фасада:

Архитектурно-художественное решение фасада в приёмах эклектики за авторством Б.И. Гиршовича. Характер отделки фасада – гранитный цоколь, окрашенная штукатурка. Фасад дома по красной линии улицы дробится межэтажными тягами и карнизами, эркерами и объёмными аттиками, обильно украшен лепниной и металлодекором (коваными решётками, козырьками, флагодержателями, балконными ограждениями). Аттиковые объёмы с лучковыми окнами и балюстрадой в подоконном пространстве, профилированный карниз с лепным декором по всему лицевому фасаду.

Архитектурно-художественное решение дворового фасада:

Дворовые фасады получили более сдержанный облик, основным выразительным элементом выступают галереи и открытые балконы. Цоколь выложен известняком, первый этаж рустован, завершает композицию деревянный карниз. Оконные проемы прямоугольной формы с лучковым завершением, в профилированных наличниках, в т.ч. «с фартуком». На балках венчающий профилированный карниз, с выносом. Аттиковый этаж – над ризалитами.

Глубокая ниша с полуциркульным завершением, в профилированном обрамлении, с замковым камнем в виде картуша – ризалита лицевого фасада в уровне 2-го этажа.

Через дворовой фасад проходят две закрытые галереи, соединяющие ризалиты подъездов на уровне 2-го (с металлически ограждением) и 5-го этажей: на кронштейнах, декорированный гирляндами и цветочными розетками, оформленные профилированным подоконным карнизом, прямоугольными и квадратными филенками, в т.ч. профилированными, оконным проёмами. Проемы балконных дверей с лучковым завершением, в профилированном обрамлении.

Интерьеры парадных подъездов:

Тамбур: покрытие пола метлахской и мозаичной плиткой (шашка и стилизованная волна по периметру), деревянное двустворчатое филёнчатое заполнение (с улицы) с фигурной фрамугой в профилированном наличнике с рокайлями. Лепная отделка стен и потолка представляет из себя фигурные филенки с профилем по периметру, с рокайлями и цветами.

Вестибюль: покрытие пола аналогично покрытию пола тамбура. Прямоугольные и фигурные профилированные филенки, в т. ч. с полуциркульным завершением и замковым камнем в виде рокайля (в неглубоких нишах), декорированные цветами, листьями и розетками по всему помещению вестибюля. Одномаршевая лестница, ведущая к площадке 1-го этажа.

Сводчатое перекрытие потолка оформлено профилированными рёбрами, круглой профилированной розеткой в центре и геометрическими филенками с растительными композициями в угловых частях. Потолок переходов декорирован лепными растительными композициями. Площадка 1-го этажа: покрытие пола метлахской плиткой (шашка и геометрический орнамент по периметру). Отделка стен – профилированная тяга, фигурные филенки с профилем по периметру и рокайльно-растительным композициями.

Профилированные тяги по периметру, растительные композиции в угловых частях потолка.

Проемы входов в квартиры – в профилированном обрамлении. Дверные заполнения - исторические, деревянные филёнчатые, декорированные резьбой растительного характера. В части оконных проемов межэтажных площадок сохранились витражи в характере модерна.

Переход к галерее 2-го этажа оформлен неглубокой полуциркульной нишей в верхней части, декорированной лукообразным сандриком с рокайлем и пальчиковым орнаментом; лепная отделка потолка: профилированные тяги и рамы, филенки, волнитообразные завитки, композиции из картушей, рокайлей и растительного орнамента.

Галереи: входные проемы с двустворчатым деревянным филёнчатым полусветлым заполнением. Покрытие пола метлахской плиткой геометрического и стилизованного растительного орнамента. Филенки геометрического характера, с профилем по периметру, в т.ч. с композициями из рокайлей и растительных завитков в угловых частях.

Оконные проемы с лучковым завершением, в профилированных наличниках и с замковым камнем с рокайлем и гирляндами. Потолок отделан падугой с двойными кронштейнами, декорированными гирляндами и рокайлем; профилированная тяга по периметру, профилированные прямоугольные филенки с растительными композициями в угловых частях.

Интерьер квартиры:

Квартира № 12 располагается на 4 этаже.

1. Прихожая (пом. 1):

Стены оштукатурены и окрашены в светлый цвет. Устроен натяжной потолок. Пол выполнен из современного материала (линолеум).

2. Кладовая (пом. 2):

Техническое помещение.

3. Санузел (пом. 3):

Стены оштукатурены и окрашены. Потолок без декоративных элементов. Пол также выполнен из плитки с простыми геометрическими узорами.

4. Комната (пом. 4):

Устроен натяжной потолок. Стены оштукатурены и окрашены. На полу уложен линолеум светлого оттенка. Оконные заполнения в удовлетворительном состоянии, откосы ровные, покрашены.

5. Комната (пом. 5):

Потолок оштукатурен и окрашен. На потолке присутствуют декоративные элементы: потолочный карниз и розетка. Стены оштукатурены и окрашены. Пол выполнен из современного материала.

6. Комната (пом. 6):

В комнате устроен натяжной потолок. Стены окрашены в светлый цвет. Пол покрыт линолеумом.

7. Комната (пом. 7):

Сохранились карниз и лепной декор. Потолочные розетки в виде цветочного орнамента. Стены оштукатурены и окрашены. На полу устроен ламинат светлого цвета.

8. Комната (пом. 8):

В комнате устроен потолочный карниз и розетка в виде цветочного орнамента. Стены окрашены. Пол покрыт линолеумом.

9. Комната (пом. 9):

Потолок украшен лепным карнизом и розеткой. На полу устроен линолеум.

10. Гардеробная (пом. 10):

Потолок украшен потолочным карнизом, розетка отсутствует. На стенах частично демонтирована штукатурка. На полу устроен паркет.

11. Коридор (пом. 11):

На стенах устроена штукатурка без покраски. На полу устроен паркет. Потолок украшен карнизом.

12. Коридор (пом. 12):

Штукатурка частично демонтирована. Часть стены оштукатурена и окрашена. На потолке устроен карниз. Пол покрыт паркетом.

13. Кладовая (пом. 13):

Небольшое техническое помещение.

14. Коридор (пом. 14):

Стены оштукатурены и частично окрашены. Пол выполнен из паркета. Потолок оштукатурен и окрашен, без лепного декора.

15. Комната (пом. 15):

Лепной карниз устроен на потолке. Стены оклеены обоями. Пол выполнен из линолеума.

16. Комната (пом. 16):

Потолочный карниз и розетка на потолке в хорошем состоянии. Стены оклеены обоями. На полу устроен паркет.

17. Коридор (пом. 17):

Стены окрашены. Пол покрыт доской. На половину высоты квартиры устроена техническая полка.

Техническая полка: Стены окрашены. Потолок оштукатурен и окрашен. На потолке устроен лепной карниз.

18. МОП (пом. 18):

Стены оштукатурены и окрашены. На половину высоты квартиры устроена техническая полка.

19. Туалет (пом. 19):

Стены оштукатурены и окрашены. Потолок выполнен из металлических листов.

20. Кухня (пом. 20):

Стены облицованы плиткой, частично окрашены. Пол из плитки. Потолок оштукатурен, не окрашен. Присутствует лепной карниз.

21. Кладовая (пом. 21):

Техническое помещение с окрашенными стенами. Потолок окрашен, декоративные элементы отсутствуют.

22. Прихожая (пом. 22):

Стены оштукатурены и окрашены. Потолок оштукатурен и окрашен, лепной декор отсутствует.

Лепной декор в квартире представлен потолочными карнизами с растительным орнаментом, потолочными розетками для светильников и декоративными элементами на стыках стен и потолков. В некоторых помещениях лепнина повреждена: отдельные участки утрачены или скрыты под слоями краски. Визуальная целостность декора частично нарушена, особенно в помещениях, где проводились поздние ремонтные работы, повлиявшие на изначальное оформление.

Входная дверь в квартиру с лицевого фасада массивная, с глубокими филёнками, сохранила конструктивную целостность. Однако её поверхность покрыта поздними слоями краски, что скрывает возможные декоративные элементы.

Входная дверь в квартиру с дворового фасада – металлическая, цвет – коричневый.

Оконные заполнения в квартире № 12:

ОК – 1: Многочастное оконное заполнение с фрамугой и лучковым завершением. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 3 шт.

ОК – 1.1: Многочастное оконное заполнение с форточкой, фрамугой и лучковым завершением. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 4 шт.

ОК – 2: Многочастное оконное заполнение с фрамугой и лучковым завершением (открывание в две створки). Материал коробок и рам – ПВХ. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 1 шт.

ОК – 3: Одночастное оконное заполнение с арочным завершением. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 2 шт.

ОК – 3.1: Двухчастное оконное заполнение с форточкой, фрамугой и арочным завершением. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 2 шт.

ОК – 3.2: Двухчастное оконное заполнение с фрамугой и арочным завершением. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 2 шт.

ОК – 4: Трёхчастное оконное заполнение с трёхчастной фрамугой и коробовым завершением. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 1 шт.

ОК – 5: Одночастное оконное заполнение. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 2 шт.

ОК – 6: Одночастное оконное заполнение. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 2 шт.

Раскрыт исторический проем в осях 4/А-Б.

Согласно Распоряжению № 35-р от 18.02.2021 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака» (*Приложение №3*), элементы архитектурно-художественной отделки, обладающие историко-культурной ценностью, в квартире № 12 – отсутствуют.

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

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

2. Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе». Данный документ вступает в силу с 01.09.2024 года и действует

до 01.09.2029 года, за исключением пункта 2, вступившего в силу с 27.04.2024 года.

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

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

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

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

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

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

9. Приказ КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность». *(Приложение №1)*.

10. Материалы иконографии *(Приложение №10)*.

11. Материалы фотофиксации выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака» *(Приложение №4)*.

12. Копии договоров с экспертами *(Приложение №8)*.

13. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии *(Приложение №9)*.

Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература

1. Владимирович А.Г. Петербург в названиях улиц: происхождение названий улиц и проспектов, рек и каналов, мостов и островов / Алексей Владимирович, Алексей Ерофеев. — М.; СПб: АСТ; 2009.

2. ЦГАКФФД СПб. Шифр: Ар 214955.

3. ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 75817

4. ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 75818.

5. ЦГАКФФД. Ар 215047.

6. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
7. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
8. Цылов Н.И. Атлас тринадцати частей Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казённых и обывательских домов. — СПб., 1849.

Интернет-ресурсы

1. «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com>;
2. «Retromap» – Коллекция старых карт городов России и зарубежья [Электронный ресурс]. URL: <http://retromap.ru/>.

12. Обоснования вывода экспертизы

12.1. Описание и анализ проектной документации

Представленная на экспертизу проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2024 г., с целью ремонта и приспособления для современного использования.

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

Проект выполнен на основании Задания КГИОП № 01-21-1750/24-0-1 от 24.07.2024 г. (ремонт и приспособление для современного использования кв. 12), в составе:

Раздел 1. Предварительные работы, в составе:

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

В разделе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 16.08.2024 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Ремонт и приспособление для современного использования регионального объекта культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака» в части перепланировки квартиры №12.

- Демонтаж штукатурного слоя с деревянных перегородок без

затрагивания лепных элементов. Предмет охраны не нарушен.

- Демонтаж существующих межкомнатных деревянных перегородок. Демонтируемые элементы не являются элементами предмета охраны.

- Демонтаж штукатурного слоя со стен и потолков и без затрагивания лепных элементов. Предмет охраны не нарушен.

- Демонтаж напольного покрытия и чернового пола до металлических балок с устройством новых полов по балкам.

- Монтаж новых перегородок из ГКЛ.

- Устройство гидроизоляции в конструкции пола кладовых (пом.5, 13, 16, 23), кухни (пом.15), совмещенного санузла (пом.7), туалета (пом. 11) и в смежных с ними помещениях коридоров (пом.10), комнаты (пом.3) и кладовой (пом. 14) на всю зону подтопления.

- Замена оконных заполнений в комнатах (пом. 2, 17 20, 22), кухне (пом. 15), кладовой (пом. 16) на новые оконные заполнения в соответствии с Предметом охраны.

- Замена дверного балконного заполнения в комнате (пом. 20) на новое дверное балконное заполнение в соответствии с Предметом охраны.

- Демонтаж старого сантехнического оборудования с устройством нового.

- Оборудование помещения квартиры автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями, установленными на потолке. внутриквартирные электрические сети оборудовать устройствами защитного отключения (УЗО). электроустановок (ПУЭ).

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

- не изменяется объёмно-планировочная структура объекта культурного наследия;

- сохраняется архитектурно-художественное решение фасадов.

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 № 110-01-39-ГП относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия.

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24).

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

В. А. Калинин

другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24), 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, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 г. № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

Часть 1.2. Исходно-разрешительная документация (шифр: шифр: КП-18.05/6769-ИРД):

Раздел содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: ЕГРН, доверенность, документы технического учёта, копию задания КГИОП, копию распоряжения КГИОП об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия.

Часть 1.3. Фотофиксация до начала производства работ (шифр: КП-18.05/6769-ФФ):

Данная часть содержит материалы фотофиксации со схемой фотофиксации.

Раздел 2. Комплексные научные исследования, в составе:

Часть 2.1. Историческая справка (шифр: КП-18.05/6769-ИС):

В этой части представлены материалы, содержащие историческую справку с иконографическими материалами, отражающие исторические сведения об объекте культурного наследия в достаточной мере для принятия обоснованных проектных решений.

Сведения, приведённые в разделе, являются достоверными, и подтверждаются проведёнными экспертами исследованиями.

Часть 2.2. Техническое заключение (шифр: КП-18.05/6769-ТЗ):

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

Краткое описание основных конструктивных элементов здания:

Несущие наружные и внутренние стены здания выполнены из кирпича. В ходе обследования явные дефекты, свидетельствующие о снижении несущей способности или возможности аварийных ситуаций, отсутствуют.

По результатам обследования, техническое состояние несущих конструкций стен работоспособное. Мероприятия по усилению и восстановлению конструкций не требуются.

Тип междуэтажных перекрытий – по металлическим балкам.

Дефектов и повреждений, связанных с недостаточной несущей или эксплуатационной способностью перекрытий, в процессе обследования не обнаружено.

По результатам обследования, техническое состояние конструкций междуэтажного перекрытия - работоспособное.

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

Состав и содержание предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют заданию № 01-21-1750/24-0-1 от 24.07.2024 г. (Приложение № 5) и достаточны для принятия обоснованных проектных решений.

Раздел 3. Проектные решения:

Часть 3.1. Общая пояснительная записка (шифр: КП-18.05/6769-ОПЗ):

Раздел содержит пояснительную записку, включающую в себя общие сведения об объекте, включая информацию о строительных конструкциях, и описание проектных решений с обоснованиями, более подробно представленными в соответствующих разделах проекта.

Часть 3.2. Архитектурные решения (шифр: КП-18.05/6769-АР):

Архитектурными решениями рассматриваемого проекта предусмотрена перепланировка квартиры № 12, расположенной в выявленном объекте культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24), а именно:

- Демонтаж штукатурного слоя с деревянных перегородок; демонтаж штукатурного слоя со стен и потолков без затрагивания лепных элементов; демонтаж существующих межкомнатных деревянных перегородок с устройством новых из ГКЛ. Предмет охраны в части «конструктивная система: «исторические наружные и внутренние капитальные стены (материал: кирпич);» - не нарушается; «объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, включая помещения с архитектурно-художественной отделкой.» - не затрагивается; Согласно Распоряжению № 35-р от 18.02.2021 г. «Об утверждении предмета

охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака» (*Приложение №3*), элементы архитектурно-художественной отделки, обладающие историко-культурной ценностью, в квартире № 12 – отсутствуют.

- Демонтаж напольного покрытия и чернового пола до металлических балок с устройством новых полов по балкам; Устройство гидроизоляции в конструкции пола кладовых (пом. 5, 13, 16, 23), кухни (пом. 15), совмещенного санузла (пом. 7), туалета (пом. 11) и в смежных с ними помещениях коридоров (пом. 10), комнаты (пом. 3) и кладовой (пом. 14⁵) на всю зону подтопления. Предмет охраны – не затрагивается.

- Демонтаж старого сантехнического оборудования с устройством нового. Предмет охраны – не затрагивается.

- В квартире присутствует историческая техническая полка, расположенная над помещениями коридора (пом. 10), туалета (пом. 11) и кладовой (пом. 16). Проектом ремонта и приспособления для современного использования не предусмотрено затрагивание конструкций технической полки.

- Оборудование помещения квартиры автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями, установленными на потолке. внутриквартирные электрические сети оборудовать устройствами защитного отключения (УЗО). электроустановок (ПУЭ). Предмет охраны – не затрагивается.

В декоративной отделке квартиры № 12 присутствуют элементы лепного декора, которые находятся в удовлетворительном состоянии. Согласно Распоряжению № 35-р от 18.02.2021 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака» (*Приложение №3*), элементы архитектурно-художественной отделки, обладающие историко-культурной ценностью, в квартире № 12 – отсутствуют. Проектом перепланировки квартиры №12 затрагивание лепных элементов не предусмотрено.

- Проектом перепланировки замена входной двери в квартиру в парадном и дворовом подъездах не предусмотрена.

- Проектом предусмотрена замена дверного балконного заполнения ДВ-3 на дверное балконное заполнение идентичное ДВ-2 в части материала, рисунка расстекловки и цвета. Предмет охраны – сохраняется.

- Проектом предусмотрена замена оконных заполнений ОК-1.1, расстекловка которых не соответствует исторической, на оконные заполнения

⁵ Нумерация помещений дана согласно плану перепланировки квартиры №12 на 4-м этаже

идентичные ОК-1; оконных заполнений ОК-3.1, ОК-3.2, расстекловка которых не соответствует исторической, на оконные заполнения идентичные ОК-3. Оконное заполнение ОК-2 не соответствует предмету охраны в части материала и расстекловки. Проектом перепланировки предусмотрена замена оконного заполнения ОК-2 на деревянное оконное заполнение с рисунком расстекловки соответствующей архитектурно-художественному решению дворового фасада.

Анализ существующих оконных заполнений:

ОК – 1: Многочастное оконное заполнение с фрамугой и лучковым завершением. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 3 шт.

ОК – 1.1: Многочастное оконное заполнение с форточкой, фрамугой и лучковым завершением. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 4 шт.

ОК – 2: Многочастное оконное заполнение с фрамугой и лучковым завершением (открывание в две створки). Материал коробок и рам – ПВХ. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 1 шт.

ОК – 3: Одночастное оконное заполнение с арочным завершением. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 2 шт.

ОК – 3.1: Двухчастное оконное заполнение с форточкой, фрамугой и арочным завершением. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 2 шт.

ОК – 3.2: Двухчастное оконное заполнение с фрамугой и арочным завершением. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 2 шт.

ОК – 4: Трёхчастное оконное заполнение с трёхчастной фрамугой и коробовым завершением. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 1 шт.

ОК – 5: Одночастное оконное заполнение. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 2 шт.

ОК – 6: Одночастное оконное заполнение. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 2 шт.

Анализ проектируемых оконных заполнений:

ОК – 1: Многочастное оконное заполнение с фрамугой и лучковым завершением. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 7 шт.

ОК – 2: Многочастное оконное заполнение с трёхчастной фрамугой и лучковым завершением. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 1 шт.

ОК – 3: Одночастное оконное заполнение с арочным завершением. Материал коробок и рам – дерево. Цвет снаружи – коричневый, цвет внутри – белый. Количество – 6 шт.

Предмет охраны в части: «архитектурно-художественное решение фасадов: исторические оконные и дверные проемы - конфигурация, габариты, местоположение; исторические заполнения оконных и дверных проемов - конфигурация, исторический рисунок и материал (дерево); цвет (коричневый); дворовые фасады: историческое заполнение оконных и дверных проемов – конфигурация, исторический рисунок, цвет (коричневый);» - сохраняется.

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в квартире №12 были проведены работы: устройство новых инженерных коммуникаций, отделка современными материалами, устройство натяжных потолков в части помещений; замена оконных заполнений в пом. 7, организованы новые проемы (раскрыт исторический проем в осях 4/А-Б).

Выполненные работы не оказывают влияние на физическое состояние выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака», а также не нарушают предмет охраны установленный Распоряжением КГИОП № 35-р от 18.02.2021 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака» (кроме оконных заполнений) (Приложение №3).

Часть 3.3. Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: КП-18.05/6769-ВК).

Часть 3.4. Сведения об инженерном оборудовании. Система электрооборудования (шифр: КП-18.05/6769-ЭО);

Водоснабжение и водоотведение:

Инженерное обеспечение предусмотрено от городских сетей.

Водопровод - централизованный, трубопроводы ХВС, ГВС из полимерных труб, оборудованы счётчиками расхода воды.

Канализация - централизованная, выполнена из пластиковых труб.

Отопление - центральное, стоякового типа.

Прокладка сетей предусматривается вдоль стен скрытно в специальных коробах или обшивается листами ГКЛВ, а также на протяжении всей магистрали ВК предусматривается гидроизоляция перекрытия, в местах соединений предусматриваются смотровые лючки.

Нагрузка на системы водоснабжения и канализации в результате перепланировки остается без изменения. Предмет охраны – не затрагивается.

Электрооборудование:

Выделенная электрическая мощность, разрешенная к потреблению в квартире - 3 кВт; Источник питания - главный распределительный щит (ГРЩ);

Точка подключения - этажный распределительный щит (ЩРЭ);

Категория надежности - III;

Напряжение сети - 0,22 кВ;

Ввод - однофазный.

Электроснабжение помещений квартиры осуществляется от этажного щита (ЩРЭ) по кабельной линии, выполненной кабелем ВВГнг(А)-LS-3х4 мм², проложенным в ПВХ трубе Ø32. В качестве распределительного устройства проектом предусматривается установка распределительного щита (щит квартирный ЩК-3) навесного типа PROxima ЩРВ-П-36 в прихожей со степенью защиты IP41. Распределительный щит устанавливается на высоте не менее 1 метра от низа щита до 1,8 метра верхнего края. В ЩК-3 устанавливаются счетчик электроэнергии, вводной автоматический выключатель, вводное УЗО, автоматы защиты групповой сети. Предмет охраны – не затрагивается.

Проектные решения направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта культурного наследия, утверждённого распоряжением КГИОП № 35-р от 18.02.2021 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака» (*Приложение №3*).

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

12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-

18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24) утверждённого распоряжением КГИОП № 35-р от 18.02.2021 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака» (Приложение № 3) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п.12.1 настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 42, 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «ремонту памятника» и «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определённый распоряжением КГИОП № 35-р от 18.02.2021 г. (Приложение № 3).

3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24).

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП № 01-21-1750/24-0-1 от 24.07.2024 г. (Приложение №5).

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

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 № 530

О соответствии **(положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с пунктом 30 Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 № 530

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

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

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;

Приложение № 4. Материалы фотофиксации;

Приложение № 5. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

Приложение № 6. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность;

Приложение № 7. Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;

Приложение № 8. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

Приложение № 10. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры,

градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

Приложение № 11. Иная документация.

15. Дата оформления заключения экспертизы

«18» марта 2025 г.

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)

Председатель экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /Н.Б. Глинская/

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /В.А. Калинин/

Эксперт – член экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /М.Ф. Прокофьев/

Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) зафиксировано на электронном носителе в форматах переносимого документа (pdf, sig), подписано усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов - физических лиц. При подписании акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

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

Администрация Санкт-Петербурга
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ,
ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 года N 15

Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность

(с изменениями на 26 ноября 2024 года)

УТВЕРЖДЕН
приказом председателя КГИОП
от 20 февраля 2001 года N 15

Список
вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную
или иную культурную ценность

Санкт-Петербург
Градостроительство и архитектура

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

Центральный административный район

N п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
1737	Дом Ю.Б.Бака	1904-1905	арх. Б.И.Гиршович	Кирочная ул., 24	среднее	-"-

Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

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

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

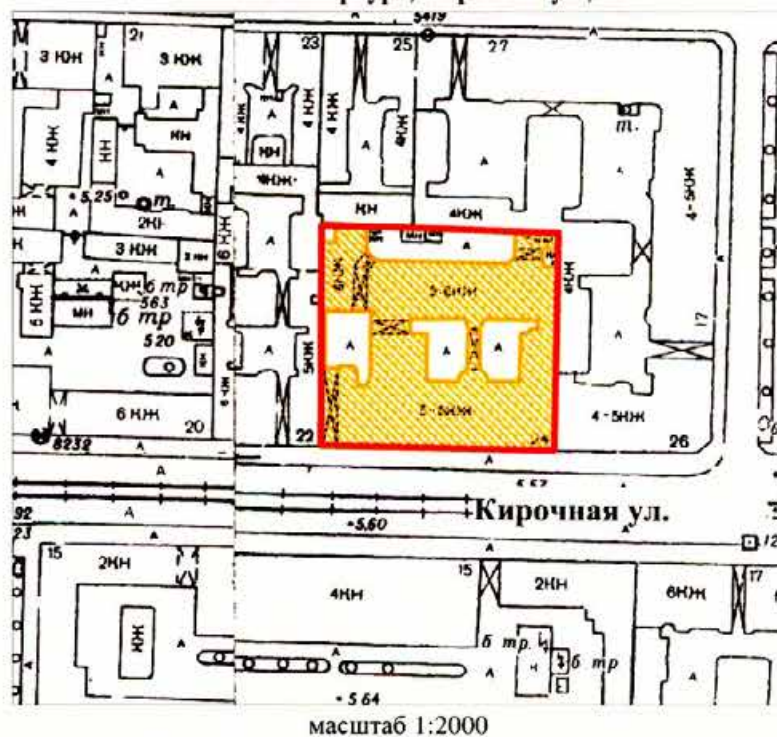
Б.М. Кириков

М.П.

"10" апреля 2002

**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Дом Ю. Б. Бака"**

г. Санкт-Петербург, Кирочная ул., 24



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



граница территории выявленного объекта культурного наследия	выявленный объект культурного наследия
	

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель: / /

Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

Копии решений органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

18.02.2021

№ 35-р

**Об утверждении предмета охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Ю.Б. Бака»**

В соответствии со статьей 3 Закона Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651:

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать утратившими силу распоряжения КГИОП от 28.05.2014 № 10-261 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака», от 03.08.2020 № 248-р «О внесении изменения в распоряжение КГИОП от 28.05.2014 № 10-261».

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

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

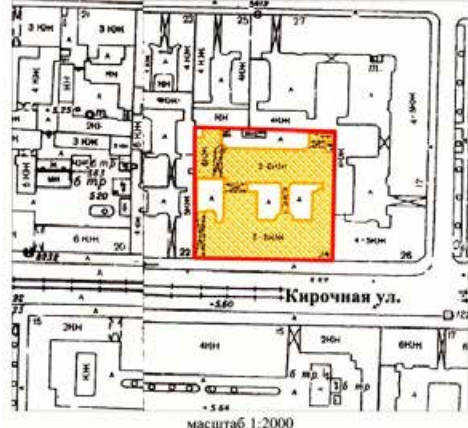
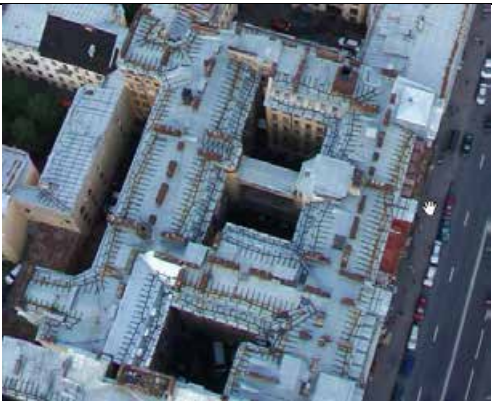
Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП

от 18.02.2021 № 35-р

Предмет охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Ю.Б. Бака», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Кирочная ул., дом 24, литера А
(Кирочная ул., 24)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение и градостроительные характеристики здания, его роль в композиционно-планировочной структуре квартала; габариты внутреннего двора.	 Кирочная ул. масштаб 1:2000
2	Объемно-пространственное решение:	габариты и конфигурация сложного в плане 5-6 этажного здания на полуподвалах с мансардой; крыши: конфигурация и габариты, в том числе, высотные отметки коньков и карнизов; воротные проезды — историческое местоположение, конфигурация, габариты; подвесные галереи во дворе;	
3	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (материал: кирпич); междуэтажные перекрытия — местоположение; сводчатые перекрытия полуподвала; исторические межэтажные лестницы, их местоположение (материал ступеней: известняк), конструкция, габариты;	

4	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, включая помещения с архитектурно-художественной отделкой.	
5	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасада в приемах эклектики (архитектор Б.И. Гиршович); характер отделки фасадов: гранитный цоколь, окрашенная штукатурка; исторические оконные и дверные проемы - конфигурация, габариты, местоположение; исторические заполнения оконных и дверных проемов - конфигурация, исторический рисунок и материал (дерево); цвет (коричневый); элементы архитектурно-декоративной композиции лицевых фасадов, в том числе: вертикальные и горизонтальные членения, аттиковый этаж с криволинейными завершениями; руст – гладкий и фактурный; эркеры на высоту 2-4 этажей – прямоугольной формы с «вынутыми» углами, завершенные балконами на уровне 5-го этажа; фланкирующие фасад трехосевые композиции из одинарных и сдвоенных полуколонн с капителями композитного ордера, на волутообразных консолях – на высоту 3-4-го этажей; декоративное оформление исторических дверных и оконных проемов, проемов балконных дверей 2-5 этажей, подвального и первого этажей; междуэтажные тяги и карнизы (профилированные и орнаментированные); декоративные кронштейны под эркерами; декоративные лепные композиции;	  

атиковые объем с лучковыми окнами
балюстрадой в подоконном
пространстве, профилированный карниз
с лепным декором; лепные композиции;
мансардный этаж;



исторический металлодекор:

– флагодержатели: металл, ковка, оформление (в характере эклектики) в виде композиции из завитков и листьев с картушем,



– козырьки над парадными входами: металл, ковка, оформление (в характере эклектики) с растительными мотивами и цветочными розетками,



– ограждения балконов: металл, ковка, оформление (в характере эклектики) ажурное;



дворовые фасады;
 угловые (во внутренних углах) балконы,
 открытые балконы, балконы-галереи с
 металлическим ограждением (лицевого
 корпуса);
 известняковый цоколь;
 руст 1-го этажа и прямоугольных
 ризалитов с «вынутыми» углами;
 горизонтальное членение
 профилированным междэтажным
 карнизом;

дверные и оконные проемы 1-го этажа –
 отметки высоты и габариты ширины;

оконные проемы прямоугольной формы
 и с лучковым завершением, в
 профилированных наличниках, в т.ч. с
 «фартуком»;
 венчающий деревянный карниз на
 балках, с выносом;
 аттиковый этаж – над ризалитами.

историческое заполнение оконных и
 дверных проемов – конфигурация,
 исторический рисунок, цвет
 (коричневый);
 материал оконных и дверных
 заполнений галерей и лестничных
 клеток (дерево);

глубокая ниша с полуциркульным
 завершением, в профилированном
 обрамлении, с замковым камнем в виде
 картуша – ризалита лицевого фасада в
 уровне 2-го этажа;

две закрытые галереи, соединяющие
 ризалиты подъездов на уровне 2-го (с
 металлическим ограждением) и 5-го
 этажей): на кронштейнах,
 декорированных гирляндами и
 цветочными розетками, оформленные
 профилированным подоконным
 карнизом, прямоугольными и
 квадратными филенками, в т.ч.
 профилированными, оконными
 проемами; проемы балконных дверей с
 лучковым завершением, в
 профилированном обрамлении;



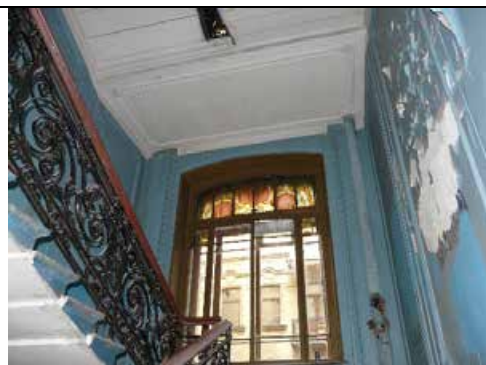
			
6	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	интерьеры парадных подъездов: тамбур: покрытие пола метлахской и мозаичной плиткой (шашка и стилизованная волна по периметру); деревянное двустворчатое филенчатое заполнение (с улицы) с фигурной фрамугой в профилированном наличнике с рокайлями; лепная отделка стен и потолка: фигурные филенки с профилем по периметру, с рокайлями и цветами. вестибюль: покрытие пола аналогично покрытию пола тамбура; лепной декор стен: прямоугольные и фигурные профилированные филенки, в т.ч. с полуциркульным завершением и замковым камнем в виде рокайля (в неглубоких нишах), декорированные цветами, листьями и розетками; одномаршевая лестница, ведущая к площадке 1-го этажа; сводчатое перекрытие потолка оформлено профилированными ребрами, круглой профилированной розеткой в центре и геометрическими филенками с растительными композициями в угловых частях; потолок переходов декорирован лепными растительными композициями. площадка 1-го этажа: покрытие пола метлахской плиткой (шашка и геометрический орнамент по периметру); лепная отделка стен: профилированная тяга, фигурные филенки с профилем по периметру и рокайльно-растительным композициями; лепная отделка потолка: профилированные тяги по периметру, растительные композиции в угловых частях;	  

межэтажная мраморная лестница на
косоурах, с кованым ограждением.



лестничные площадки и марши:
покрытие пола аналогично покрытию
1-го этажа;

проемы входов в квартиры –
в профилированном обрамлении;
исторические дверные заполнения
(деревянные филенчатые,
декорированные резьбой растительного
характера);



в части оконных проемов межэтажных площадок сохранились витражи в характере модерна;



переход к галерее 2-го этажа оформлен неглубокой полуциркульной нишей в верхней части, декорированной лукообразным сандриком с рокайлем и пальчиковым орнаментом; лепная отделка потолка: профилированные тяги и рамы, филенки, волнотобразные завитки, композиции из картушей, рокайлей и растительного орнамента.



галереи: входные проемы с
двустворчатым деревянным

филенчатым полусветлым заполнением; покрытие пола метлахской плиткой геометрического и стилизованного растительного орнамента: лепная отделка стен: филенки геометрического характера, с профилем по периметру, в т.ч. с композициями из рокайлей и растительных завитков в угловых частях; оконные проемы с лучковым завершением, в профилированных наличниках и с замковым камнем с рокайлем и гирляндами;

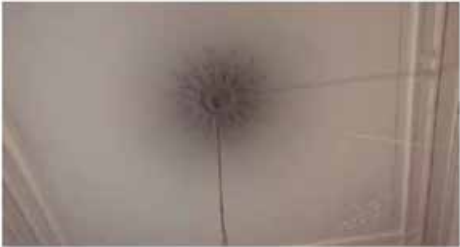


лепная отделка потолка: падуга с двойными кронштейнами, декорированными гирляндами и рокайлем; профилированная тяга по периметру, профилированные прямоугольные филенки с растительными композициями в угловых частях;



оформление подъезда дворового корпуса выполнено в приемах, близких оформлению подъезда лицевого корпуса; межэтажная лестница известняковой плиты на косоурах, с металлическим ограждением; лепная отделка потолка: профилированная тяга по периметру, филенки геометрического характера с «вынутыми» углами и профилем по периметру;



		квартира №10: комната 1 - 16,8 кв. м. декор потолка: лепная розетка растительного орнамента, штукатурные профилированные рамы по периметру, штукатурный профилированный карниз; комната 2 - 17,9 кв. м. лепной декор потолка: розетка растительного орнамента, растительные композиции по углам потолка, профилированные рамы, имитирующие кессоны, профилированный карниз с декоративными поясами из бус и пальметт; комната 3 - 28,6 кв. м. ранее единое помещение с комнатой 6 квартиры №94, лепной декор потолка: розетка растительного орнамента, композиции растительного орнамента по периметру комнаты с акцентированными углами, декорированными вазонами, побегами, стилизованными картушами; профилированный карниз с орнаментальным поясом; лепная отделка стен: филенки в профилированных рамах, профилированные рамами с выкружками по углам и растительным орнаментом, рамы с растительными композициями в углах и в центральной части;	     
--	--	---	--

десюдепорты дверей: полуциркульный с лепным стилизованным медальоном и растительными мотивами;

комната 4 - 30,6 кв. м.
лепной декор потолка: розетка
растительного орнамента, штукатурные
профилированные рамы;

на падуге, по углам комнаты
композиции растительного орнамента,
декорированными вазонами, побегами,
стилизованными картушами;
десюдепорты дверей (в настоящее время
одна заклеена): полуциркульный с
лепным стилизованным медальоном и
растительными мотивами;

лепная отделка стен: филенки в
профилированных рамах,
профилированные рамами с
выкружками по углам и растительным
орнаментом, рамы с растительными
композициями в углах и в центральной
части;



десюдепорты дверей (в настоящее время одна заклеена): полуциркульный с лепным стилизованным медальоном и растительными мотивами; историческое дверное заполнение: двустворчатая деревянная дверь с остеклением в резном обрамлении, фигурейными филёнками в резных профилированных рамах; деревянные профилированные наличники;

комната № 5 - 36 кв. м.
лепной декор потолка: розетка в виде перекрещивающихся венков;
орнаментированные пояса по периметру потолка, в углах композиции из цветочных венков и веток;

профилированный карниз с орнаментированными поясами;



комната № 6 - 16, 4 кв. м.
 лепной декор потолка: розетка
 растительного орнамента,
 орнаментированные пояса
 растительного орнамента; штукатурные
 профилированные рамы, штукатурный
 профилированный карниз;

коридор 24 - 9,6 кв. м.,
 комната 25 - 31,4 кв. м.
 исторически единое помещение, лепной
 декор потолка в стиле «модерн»:
 женские головки, пластично изогнутые
 филенки, цветы; все поле плафона
 разбито на прямоугольные поля тягами,
 расположенными крест-накрест, в
 местах пересечения которых - розетты: в
 полях по периметру композиции из
 фигурных филенок, цветочных побегов
 и
 розетт: в центре фигурная розетка с
 орнаментом из вьющихся растений.



Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

Материалы фотофиксации

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24). Дата фотофиксации: 19.12.2024 г.

Аннотация

1. Вид на главный фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24) и окна квартиры;
2. Вид на дворовой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24) и окна квартиры;
3. Вид на дворовой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24) и окна квартиры;
4. Вид на дворовой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24) и окна квартиры;
5. Вид на дворовой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24);
6. Вид на входную дверь в квартиру;
7. Вид на входную дверь в квартире;
8. Фрагмент интерьера прихожей (помещение 1/14);
9. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 5/25.6);
10. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 5/25.6);
11. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 7/29.4);
12. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 7/29.4);
13. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 10/29.8);
14. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 10/29.8);
15. Фрагмент интерьера туалета (помещение 3/2.4);
16. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 11/26);
17. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 11/26);
18. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 6/17.5);
19. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 6/17.5);
20. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 9/25.5);
21. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 9/25.5);
22. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 9/25.5);
23. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 9/25.5);
24. Вид на балкон;
25. Вид на входную дверь в квартиру;

26. Вид на входную дверь в квартире;
27. Фрагмент интерьера кухни (помещение 23/24.7);
28. Фрагмент интерьера МОП (помещение 21/9.3);
29. Фрагмент интерьера МОП (помещение 21/9.3);
30. Фрагмент интерьера коридора (помещение 20/11);
31. Фрагмент интерьера туалета (помещение 22/1.6);
32. Фрагмент интерьера коридора (помещение 17/9.5);
33. Вид на нишу в стене;
34. Фрагмент интерьера коридора (помещение 17/9.5);
35. Фрагмент интерьера коридора (помещение 14/5.3);
36. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 18/23.4);
37. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 18/23.4);
38. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 19/15.3);
39. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 19/15.3);
40. Фрагмент интерьера технической полки (антресоли) (помещение 26/13.2¹).

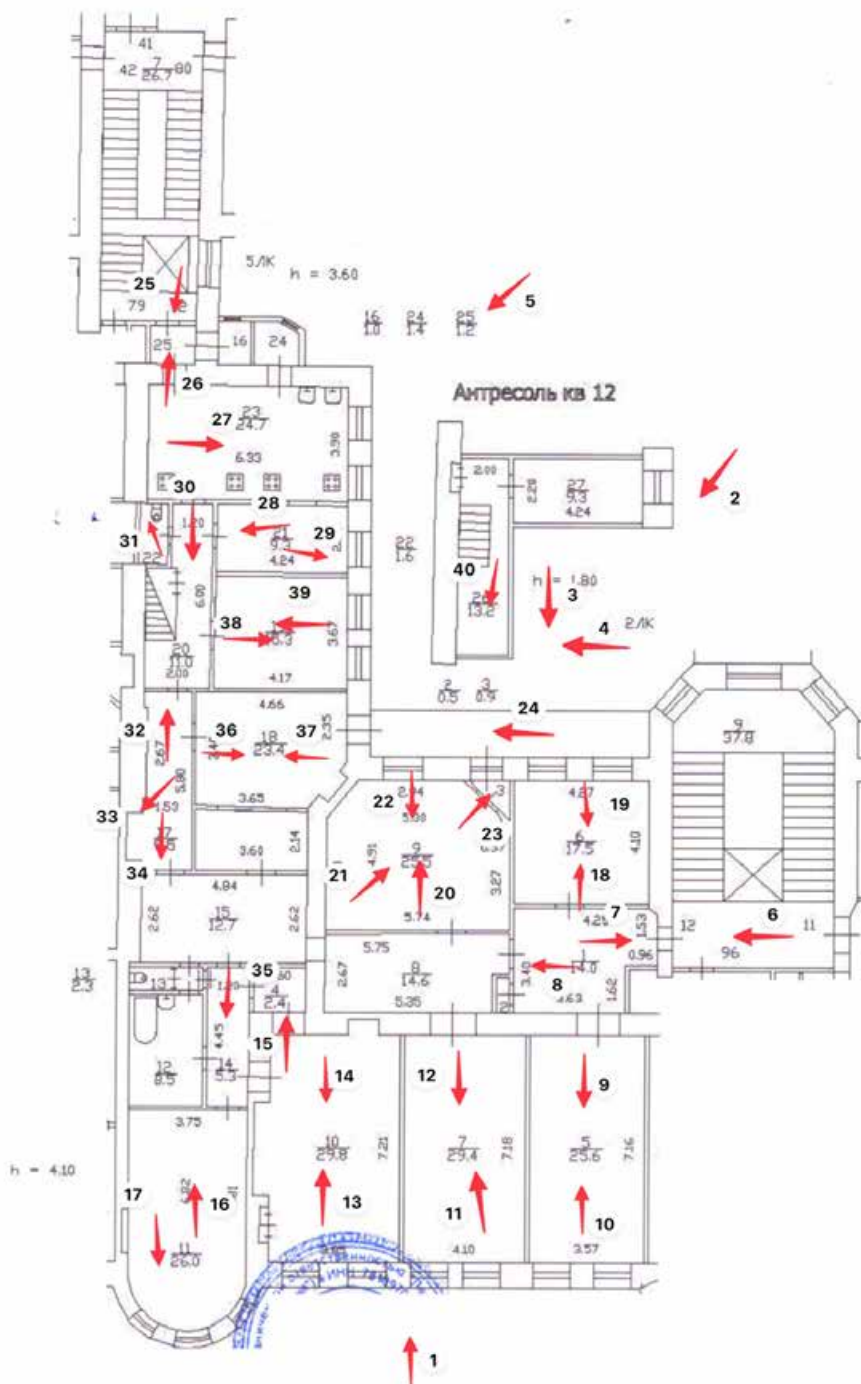
¹ Нумерация и названия помещений указаны согласно техническому паспорту б/н от 06.06.2024 г.

Схема фотофиксации

^/*2+', 1&32_'(G1\$0' &

! a&2<1 9&262)9(. \$\$N&

> a& A9(+*1'\$1 &262)9(. \$\$"&



&
&
&
&

&



1. Вид на главный фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24) и окна квартиры;



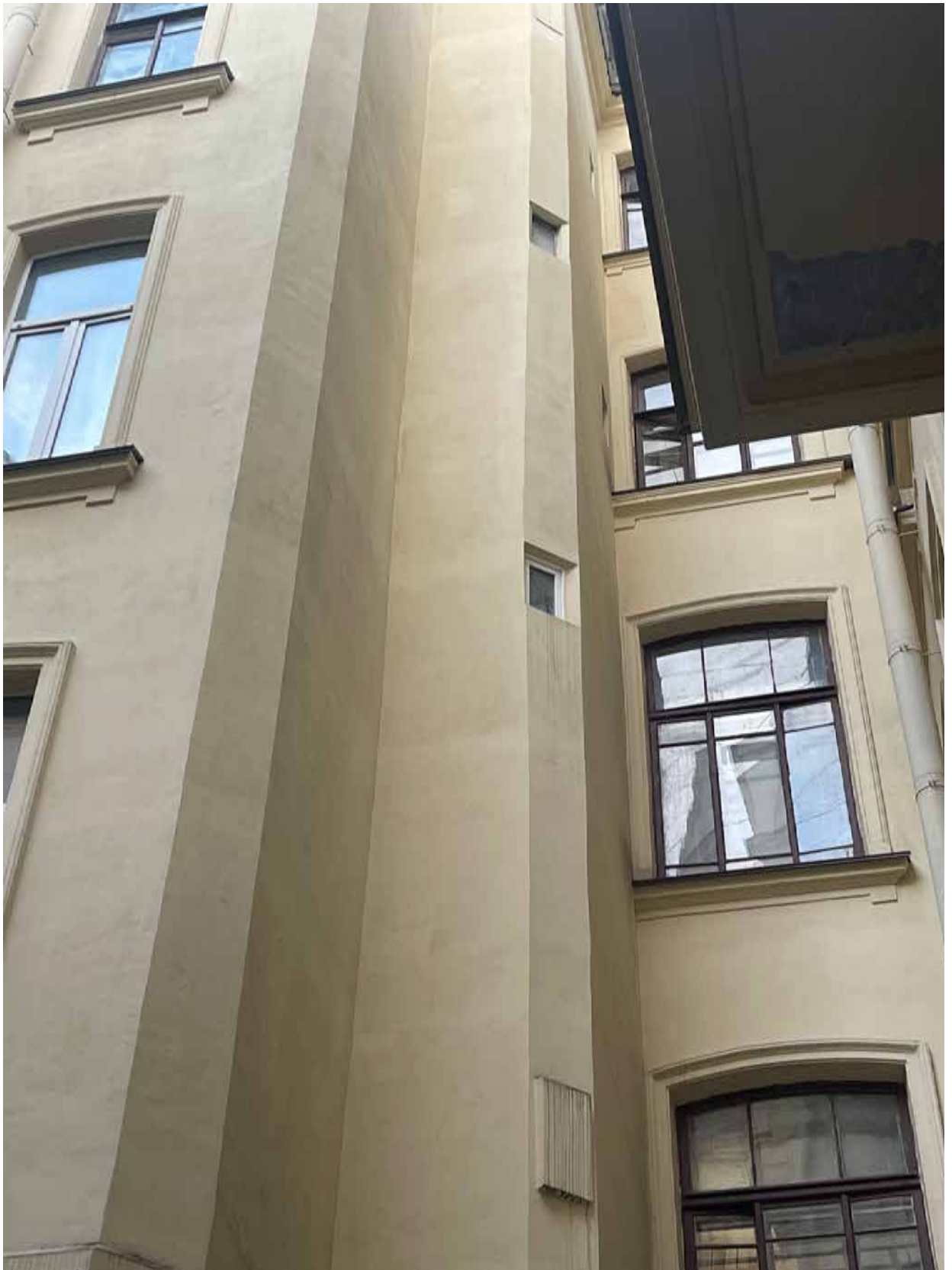
2. Вид на дворовой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24) и окна квартиры;



3. Вид на дворовой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24) и окна квартиры;



4. Вид на дворовой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24) и окна квартиры;



5. Вид на дворовой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24);



6. Вид на входную дверь в квартиру;



7. Вид на входную дверь в квартире;



8. Фрагмент интерьера прихожей (помещение 1/14);



9. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 5/25.6);



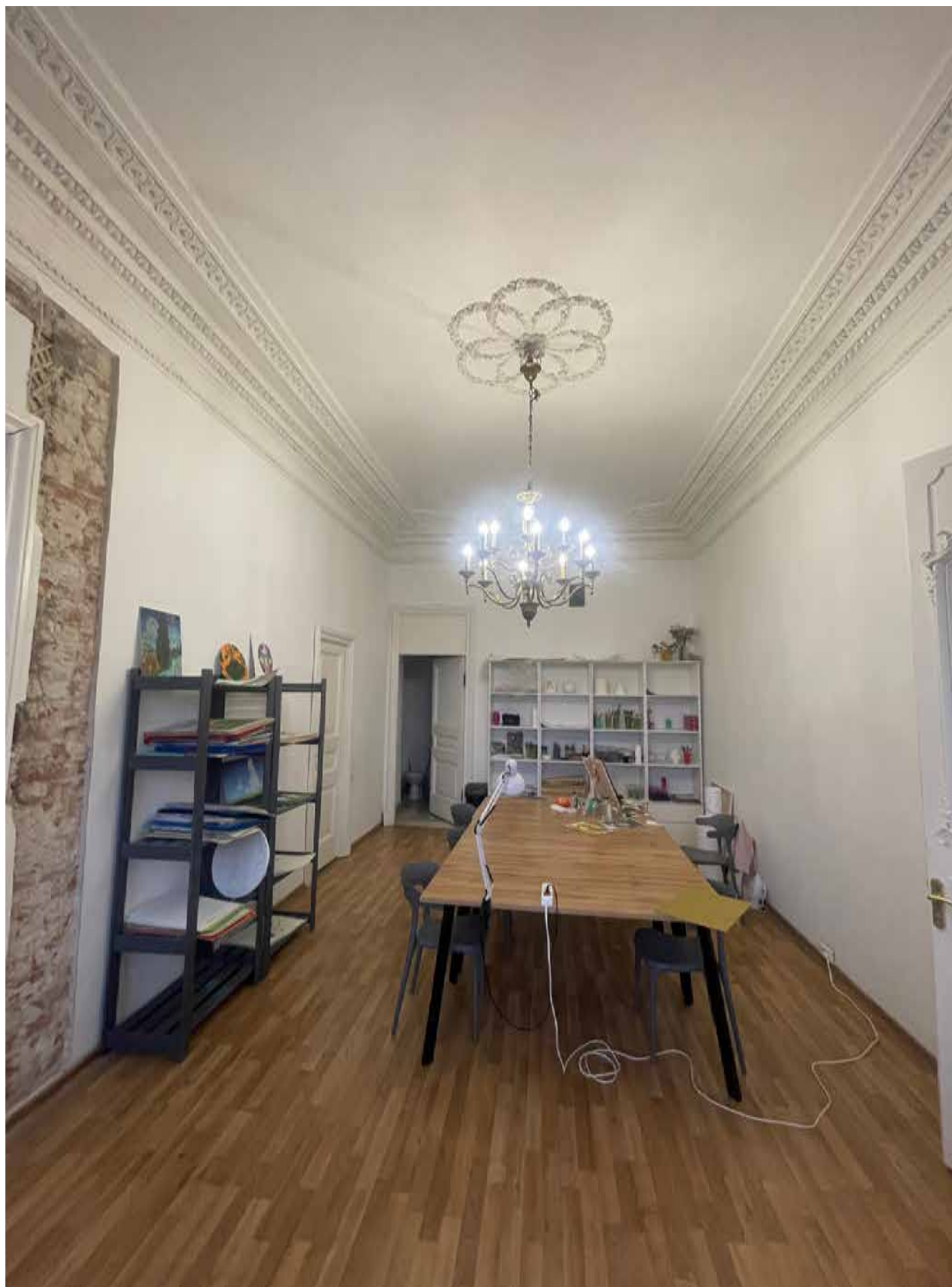
10.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 5/25.6);



11.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 7/29.4);



12.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 7/29.4);



13.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 10/29.8);



14.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 10/29.8);



15.Фрагмент интерьера туалета ²(помещение 3/2.4);

² Согласно техническому паспорту помещение табмура



16. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 11/26);



17.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 11/26);



18.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 6/17.5);



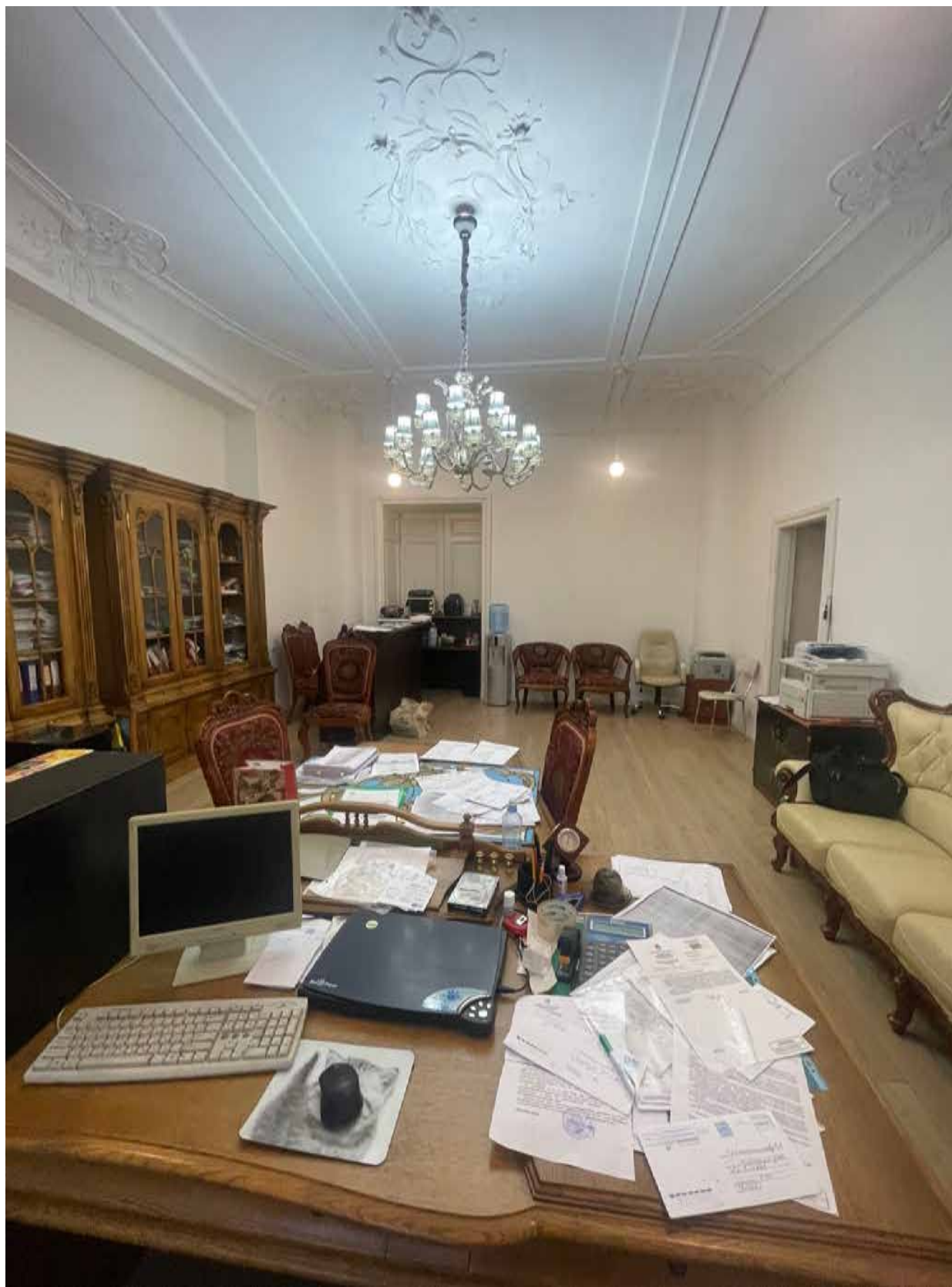
19.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 6/17.5);



20. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 9/25.5);



21.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 9/25.5);



22.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 9/25.5);



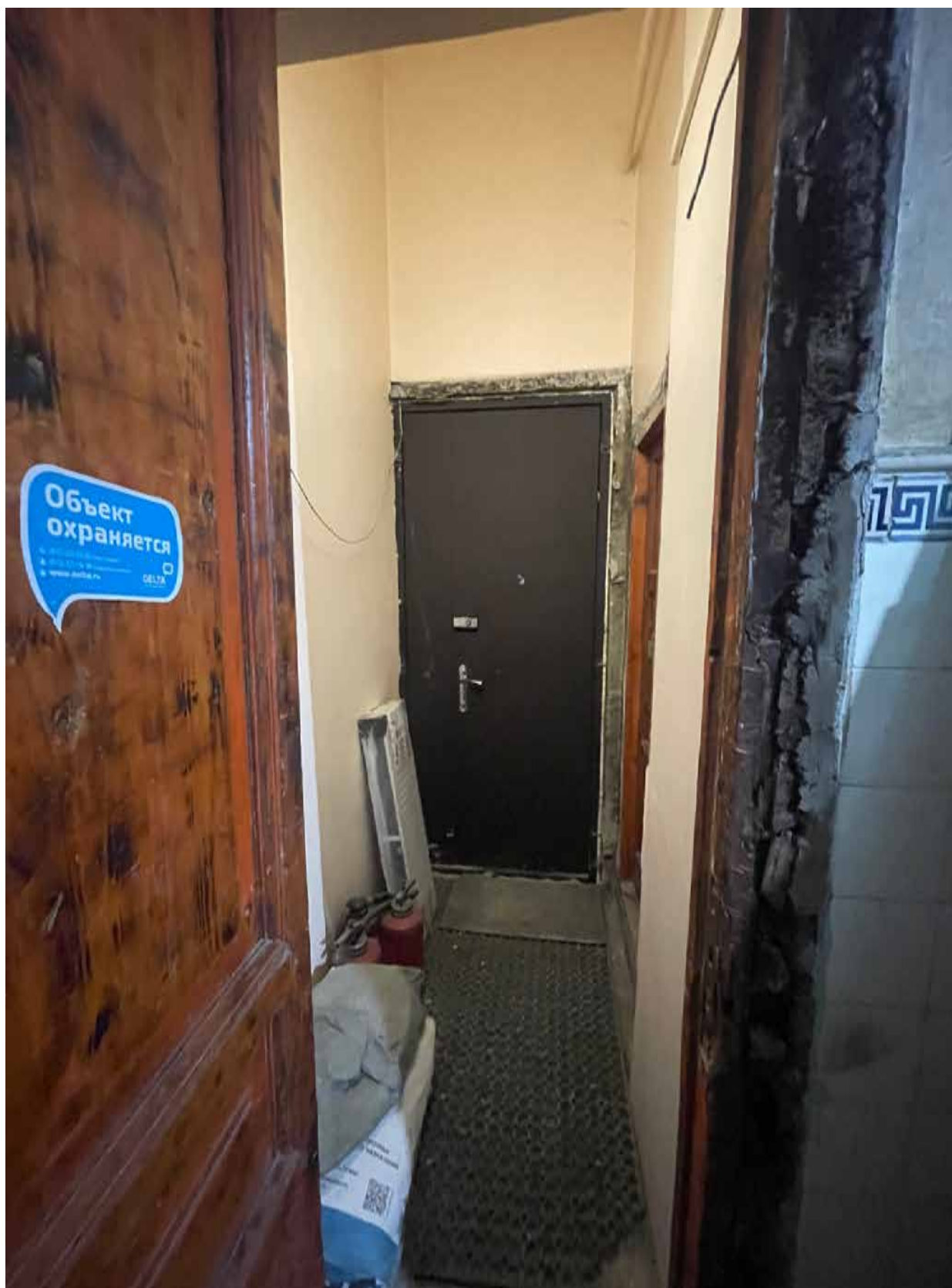
23.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 9/25.5);



24. Вид на балкон;



25. Вид на входную дверь в квартиру;



26. Вид на входную дверь в квартире;



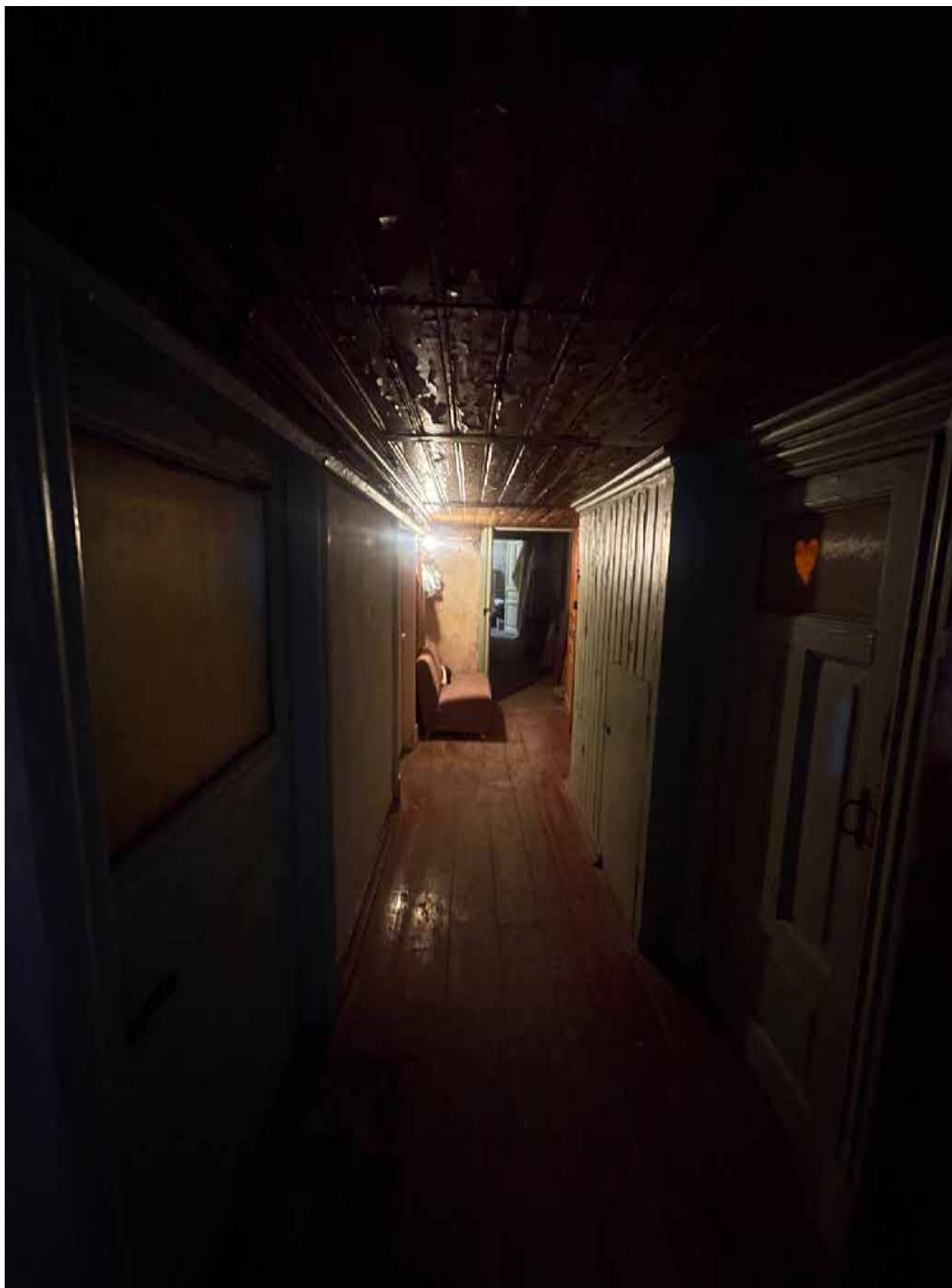
27.Фрагмент интерьера кухни (помещение 23/24.7);



28.Фрагмент интерьера МОП (помещение 21/9.3);



29.Фрагмент интерьера МОП (помещение 21/9.3);



30.Фрагмент интерьера коридора (помещение 20/11);



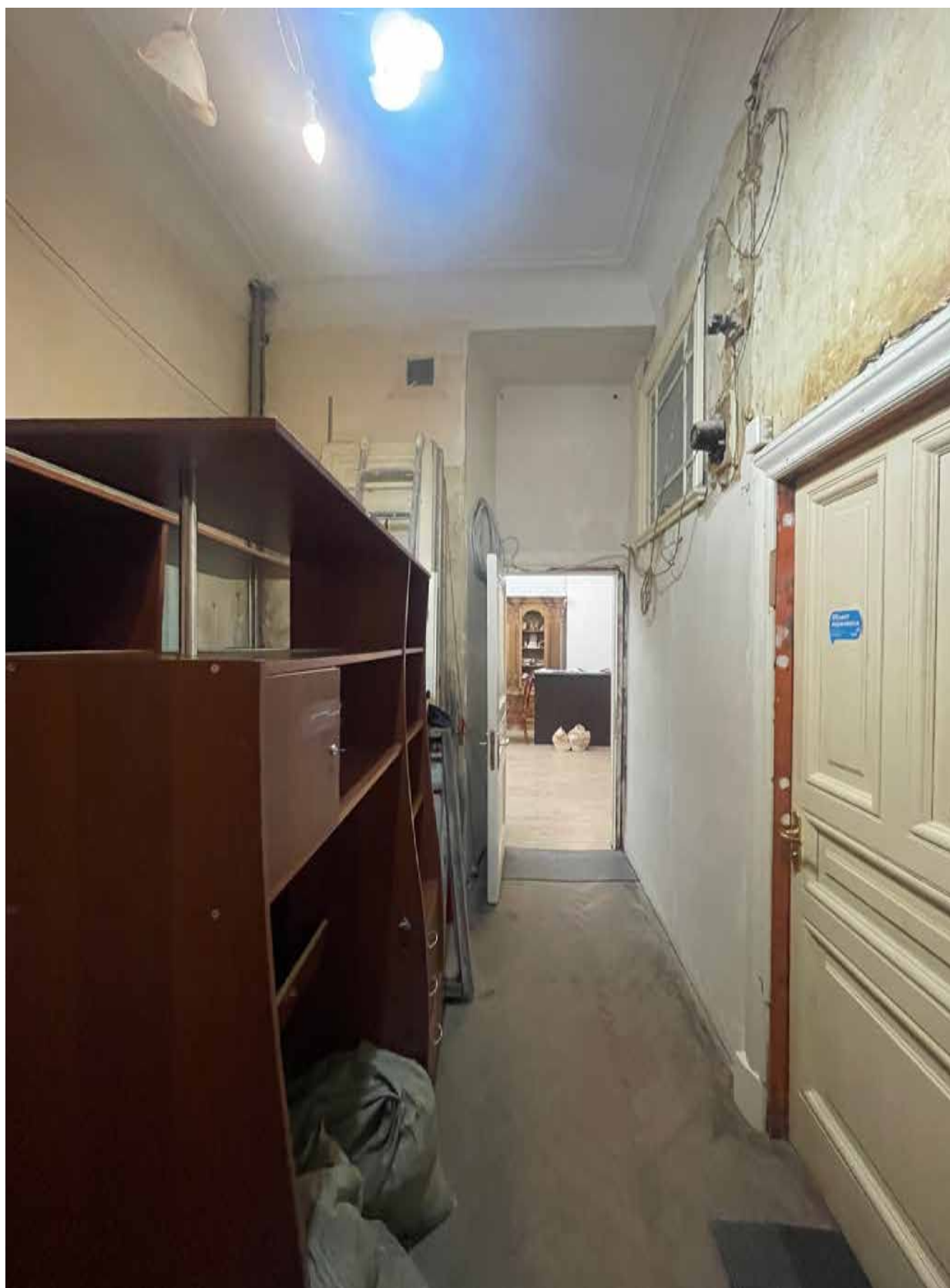
31.Фрагмент интерьера туалета (помещение 22/1.6);



32.Фрагмент интерьера коридора (помещение 17/9.5);



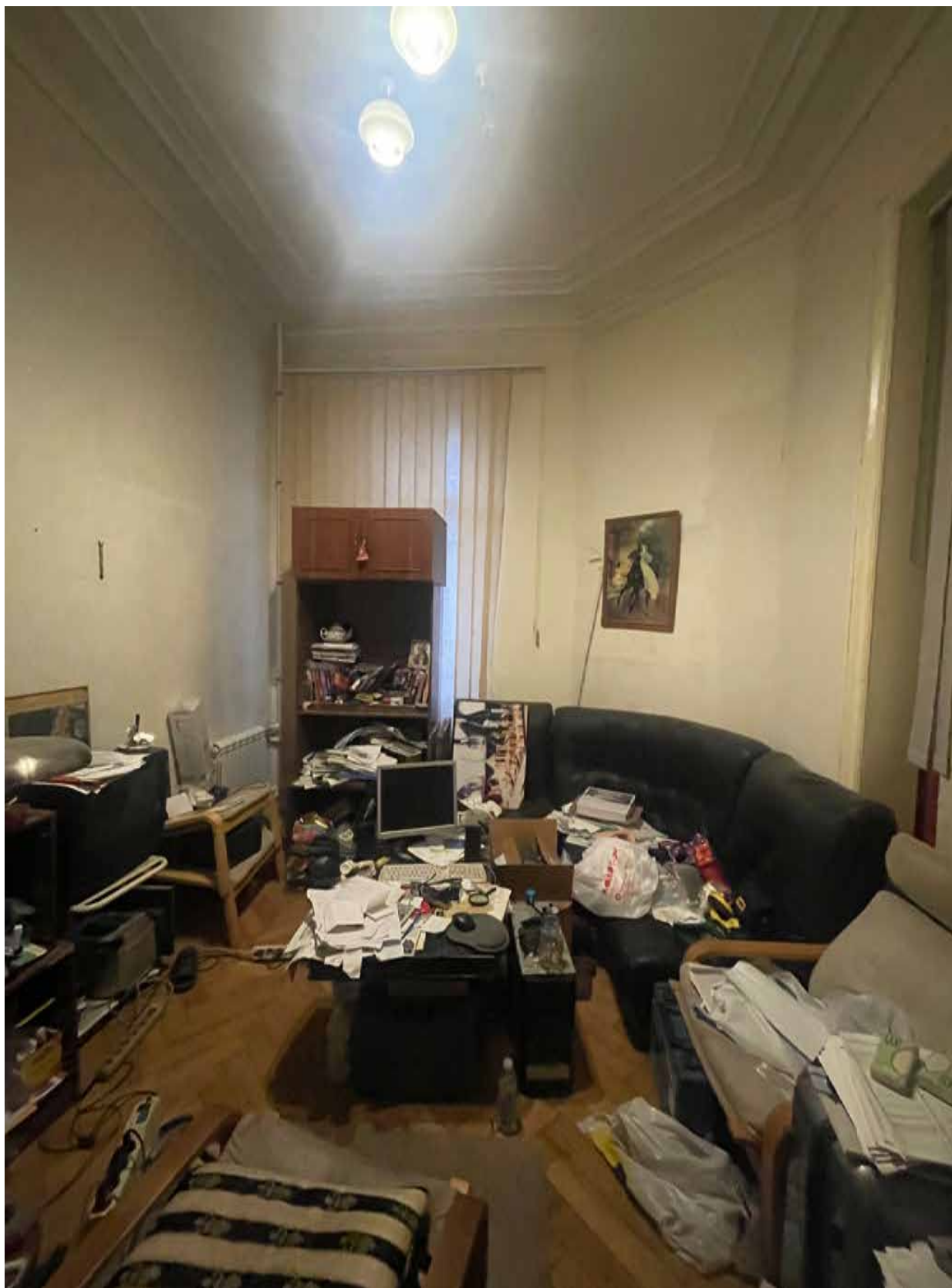
33. Вид на нишу в стене;



34.Фрагмент интерьера коридора (помещение 17/9.5);



35.Фрагмент интерьера коридора (помещение 14/5.3);



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



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



38.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 19/15.3);



39.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 19/15.3);



40. Фрагмент интерьера технической полки (антресоли) (помещение 26/13.2).

Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

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



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ
И КУЛЬТУРЫ
(КГИОП)**

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, лит. А, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, факс (812) 710-42-45
e-mail: kgiop@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

Прянишникову С.В.

Кирочная ул., д. 24, лит. А, кв. 12
Санкт-Петербург, 191028

КГИОП СПб
№ 01-21-1750/24-0-1 от 20.06.2024
от 24.07.2024



Уважаемый Сергей Викторович!

КГИОП подготовлено задание на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака», расположенного по адресу: 191028, Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (ремонт и приспособление для современного использования кв. 12).

Согласно пункту 8 порядка выдачи задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (далее – Задание), 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 08.06.2016 № 1278, Задание выдается заявителю (его уполномоченному представителю) в двух экземплярах на согласование, один экземпляр согласованного задания возвращается заявителем в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия.

Настоящее Задание подлежит согласованию собственником или иным законным владельцем, т.е. лицом, владеющим объектом культурного наследия на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или на праве безвозмездного пользования (в отношении государственной или муниципальной собственности).

Вам необходимо подписать полученное Задание у собственника или иного законного владельца (согласовать Задание).

Один оригинальный экземпляр согласованного задания (подписанного собственником или иным законным владельцем) необходимо направить в КГИОП одним из следующих способов:

а) при подаче заявления о согласовании проектной документации на проведение работ (если по заданию будут проводиться реставрация и (или) приспособление для современного использования);

б) при подаче заявления о выдаче разрешения на проведение работ (если по заданию будут проводиться ремонт и (или) консервация);

в) до подачи вышеуказанных заявлений отдельным письмом для учета КГИОП в работе (письмом в свободной форме).

В случае отсутствия согласования задания работы по сохранению проводиться не могут.

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

А.В. Кукушкина

СОГЛАСОВАНО:

Прянишников Сергей Викторович
(должность)

по доверенности 78AB 5321194
Беликсова М.Т.
(подпись) (Ф.И.О.)
"23" июля 2024 г.
М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

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

Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры
(наименование органа охраны)
А.В. Кукушкина
(подпись) (Ф.И.О.)
"24 июля 2024" 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
01-21-1750/24 от 24.07.2024
(ремонт и приспособление для современного использования кв. 12)

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:

Выявленный объект культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака»
(Основание: приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15)

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.	Кирочная	д.	24	лит.	А	корп.	-

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:
Собственник (законный владелец):

Прянишников Сергей Викторович
(согласно выписки ЕГРН: от 14.06.2024 № КУВИ-001/2024-160070433)

(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.	Кирочная				д.	24		лит.		А		кв.		12		
ИНН	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
СНИЛС	0	1	4	-	9	1	2	1	8	9	3	0	-	-	-	-
Ответственный представитель:					Аракчеева Елена Александровна											
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																
Контактный телефон:					8 931 348 94 21, 8 921 393 15 32											
Адрес электронной почты:					Elena24488@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 Ю.Б. Бака» утвержден КГИОП 10.04.2002
--

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 Ю.Б. Бака» утвержден распоряжением КГИОП от 18.02.2021 №35-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

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

2. Этап в процессе производства работ

В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

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.

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:

1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта и приспособления для современного использования кв. 12 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 (части 5.1, 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

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

(должность, наименование организации)


(Подпись)

**Яковлева Юлия
Сергеевна**

(Ф.И.О. полностью)

Приложение №6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.06.2024, поступившего на рассмотрение 14.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.06.2024г. № КУВИ-001/2024-160070433			
Кадастровый номер: 78:31:0001196:2882			
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001196		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 78-78-01/0883/2005-252		
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 24, литера. А, кв. 12		
Площадь, м2:	335.9		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.	62747662.76		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001196:2042		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Михайлова Татьяна Евгеньевна		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.06.2024г. № КУВИ-001/2024-160070433			
Кадастровый номер: 78:31:0001196:2882			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Прянишников Сергей Викторович 15.11.1957
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:31:0001196:2882-78/011/2021-14 05.05.2021 11:37:25
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	22.09.2003 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	2822825.2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.06.2024г. № КУВИ-001/2024-160070433			
Кадастровый номер: 78:31:0001196:2882			

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



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

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

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

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
14.06.2024г. № КУВИ-001/2024-160070433				
Кадастровый номер: 78:31:0001196:2882		Номер этажа (этажей): 4		



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

78 А В 5321194

ДОВЕРЕННОСТЬ

Санкт-Петербург,
седьмого июня две тысячи двадцать четвёртого года.

Я, гр. Прянишников Сергей Викторович, 15 ноября 1957 года рождения, место рождения: Ленинград, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт 40 14 032595, выданный ТП №65 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не г. Санкт-Петербурга 08 мая 2014 года, код подразделения 780-065, зарегистрированный по адресу: Санкт-Петербург, улица Кирочная, дом 24, квартира 66, настоящей доверенностью уполномочиваю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕАЛ-ПРОЕКТ", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7841422878, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1107847084685, дата государственной регистрации: 22 марта 2010 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, адрес юридического лица: 196084, Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. КИЕВСКАЯ, Д. 3, ЛИТЕРА А, ПОМЕЩ. 22-Н, в лице **Генерального директора Михайлова Дмитрия Васильевича**, действующего на основании Устава,

гр. Михайлова Дмитрия Васильевича, 23 июля 1984 года рождения, место рождения: гор. Петрозаводск, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт 86 04 697700, выданный Управлением внутренних дел города Петрозаводска 09 августа 2004 года, код подразделения 102-001, зарегистрированного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Морозовка, уч. 80,

гр. Михайлову Татьяну Евгеньевну, 09 марта 1989 года рождения, место рождения: гор. Кандалакша Мурманской обл., гражданство: РФ, пол: женский, паспорт 41 18 941285, выданный ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 13 сентября 2018 года, код подразделения 470-004, зарегистрированную по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Старая, улица Верхняя, дом 11, квартира 45,

гр. Пойда Ольгу Анатольевну, 11 октября 1992 года рождения, место рождения: с. Новороссошь, Новопсковский р-н, Луганская обл. Украина, гражданство: РФ, пол: женский, паспорт 41 20 065299, выданный ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 19 февраля 2020 года, код подразделения 470-004, зарегистрированную по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Колтуши, улица Мира, дом 19, квартира 101,

гр. Аракчееву Елену Александровну, 24 апреля 1988 года рождения, место рождения: гор. Вышний Волочек Калининской обл., гражданство: РФ, пол: женский, паспорт 28 08 864615, выданный Отделением УФМС России по Тверской области в Вышневолоцком районе 19 июля 2008 года, код подразделения 690-009, зарегистрированную по адресу: Тверская область, город Вышний Волочек, дров фабрики Пролетарский Авангард, дом 43, квартира 6,

гр. Белинскую Марину Григорьевну, 11 января 1982 года рождения, место рождения: Ленинград, гражданство: РФ, пол: женский, паспорт 40 04 512444, выданный 64 отделом милиции Кировского района Санкт-Петербурга 22 сентября 2003 года, код

подразделения 782-064, зарегистрированную по адресу: Санкт-Петербург, Шлиссельбургский проспект, дом 47, корпус 1, квартира 37,

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

78 А В 5321195

по вопросам согласования и осуществления перепланировки (переустройства, переоборудования) в квартире, по адресу: **Санкт-Петербург, улица Кирочная, дом 24, литера А, квартира 12,**

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

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

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

Я, как участник сделки, понимаю разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют моим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с моих слов, внесена в текст сделки верно.

Доверенность мною лично прочитана, проверена, все данные внесены верно, нотариусом мне разъяснено, что в соответствии со статьей 45.1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате: "Техническая ошибка, не изменяющая правового содержания нотариально оформленного документа и не влияющая на права третьих лиц, исправляется нотариусом по требованию заявителя или его представителя либо на основании решения суда. Исправление технической ошибки в нотариально оформленном документе, подписанном заявителем или его представителем, оговаривается и подтверждается подписью заявителя или его представителя, а также в конце удостоверительной надписи оговаривается и подтверждается подписью нотариуса с приложением оттиска печати с воспроизведением Государственного герба Российской Федерации. Исправление технической ошибки в нотариально оформленном документе, подписанном только нотариусом, оговаривается и

подтверждается подписью нотариуса с приложением оттиска печати с воспроизведением Государственного герба Российской Федерации. Исправление технической ошибки выполняется таким образом, чтобы можно было прочесть все ошибочно написанное в первоначальном тексте. Сведения об исправлении технической ошибки в нотариально оформленном документе вносятся в реестр нотариальных действий единой информационной системы нотариата".

доверитель

Тренинников Сергей Вактоволуг

Российская Федерация

Санкт-Петербург

Седьмого июня две тысячи двадцать четвёртого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Удочкиной Викторией Ильиничной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Икониной Людмилы Валентиновны.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/109-п/78-2024-4-268.

Уплачено за совершение нотариального действия: 2200 руб. 00 коп.

В.И.Удочкина



Итого в настоящем документе

2 (два) листа

И.О. Нотариуса:

Удочкина В.И.

[Signature]



13.707.556

Приложение №7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

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

ИНН 7810970828 КПП 781001001

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

Технический паспорт на квартиру

Инв. №

Адрес

Санкт-Петербург, Центральный

Улица

Кирочная

Дом

24

лит.

А

кв.

*12***I. Общие сведения о строении**

Год постройки

1904

Год последнего капитального ремонта

-

Этажность

*7 (6-7, в т.ч. мансарда)**подвал**надземная**подземная*

Кроме того

-

Материал стен

Кирпичные

Материал перекрытий

*Металлические балки с деревянным заполнением***II. Характеристика квартиры**

Квартира расположена на

4

этаже, состоит из

8

комнат,

жилой площадью

192,5

кв.м.,

общей площадью

335,9

кв.м.,

высота

*1,80/4,10***Благоустройство квартиры**Отопление: центральное ☒ печное ☐Горячее водоснабжение: центральное ☒ от газовых колонок ☐ от печных колонок ☐Водопровод ☒ Канализация ☒ Газоснабжение ☒ Электроплита ☐

Прочее

Наличие в парадной: Мусоропровод ☐ Лифт ☒

Дополнительные сведения

Паспорт составлен по состоянию на	<u>06.06.2024</u>	
	(дата обследования)	
Исполнитель	<u>(Новиченко В. Д.)</u>	<u>06.06.2024</u>
		(дата изготовления)
Проверил	<u>(Абелян И. Е.)</u>	<u>06.06.2024</u>
		(дата изготовления)
Ген. директор ООО "ЛенТехИнвентаризация"	<u>(Михайлова Т.Е.)</u>	

Приложение к техническому паспорту на нежилое помещение:

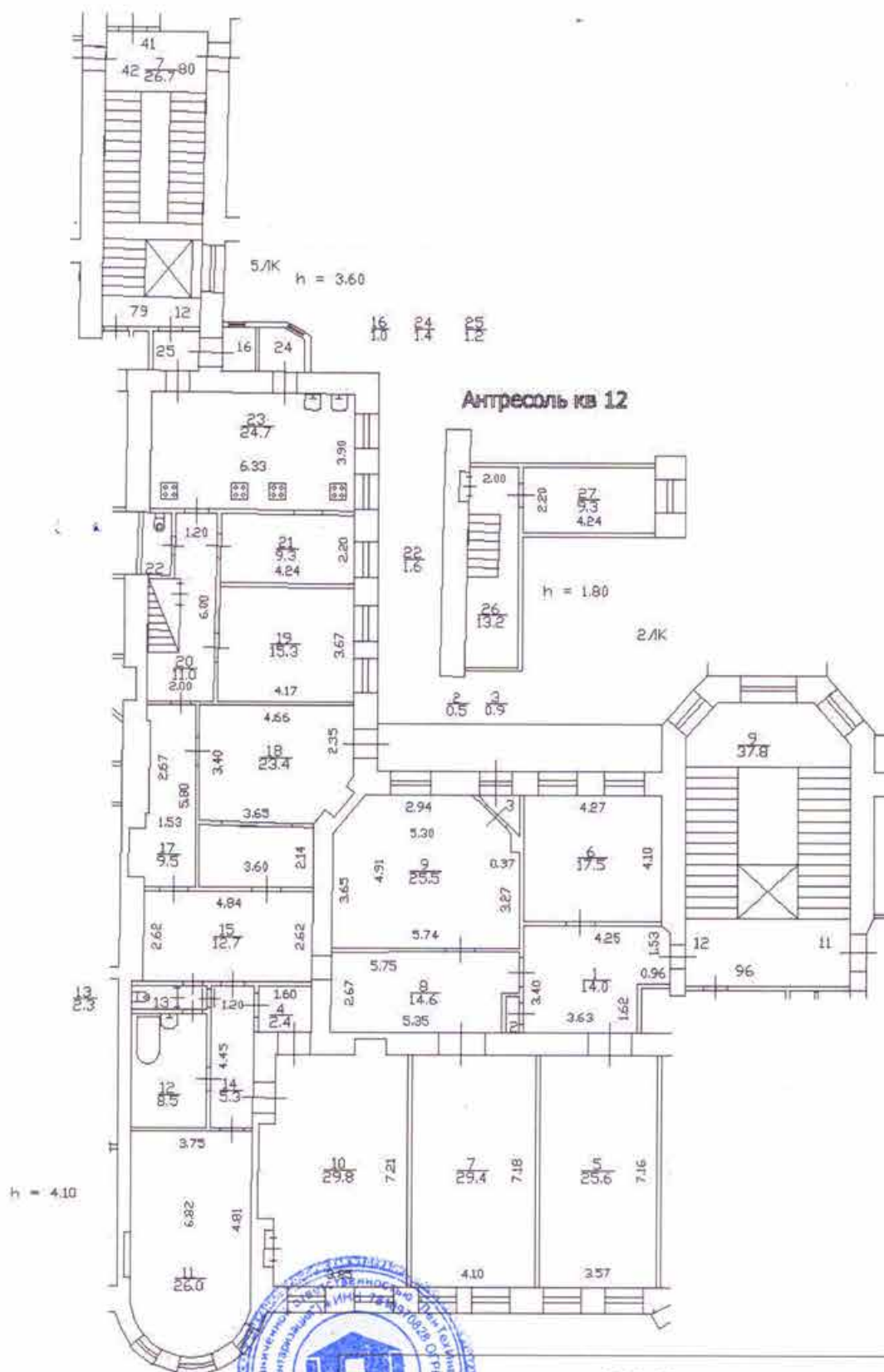
1. поэтажный план с указанием границ помещения - 1 лист.
2. Ведомость помещений и их площадей - 1 лист.

Памятка владельцу

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

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

План части 4-го этажа



ООО "Техинвентаризация"				ИНВ. №6769/24
Лист, N1	Выкопировка квартиры 12 из поэтажного плана дома 24, литера А по Кировной улице			Масштаб 1:200
Дата		Должность	ФИО	Подпись
05.06.2024	Исполнил	Инженер	Новиченко В.Д.	
05.06.2024	Проверил	Ген. Директор	Михайлова Т.Е.	

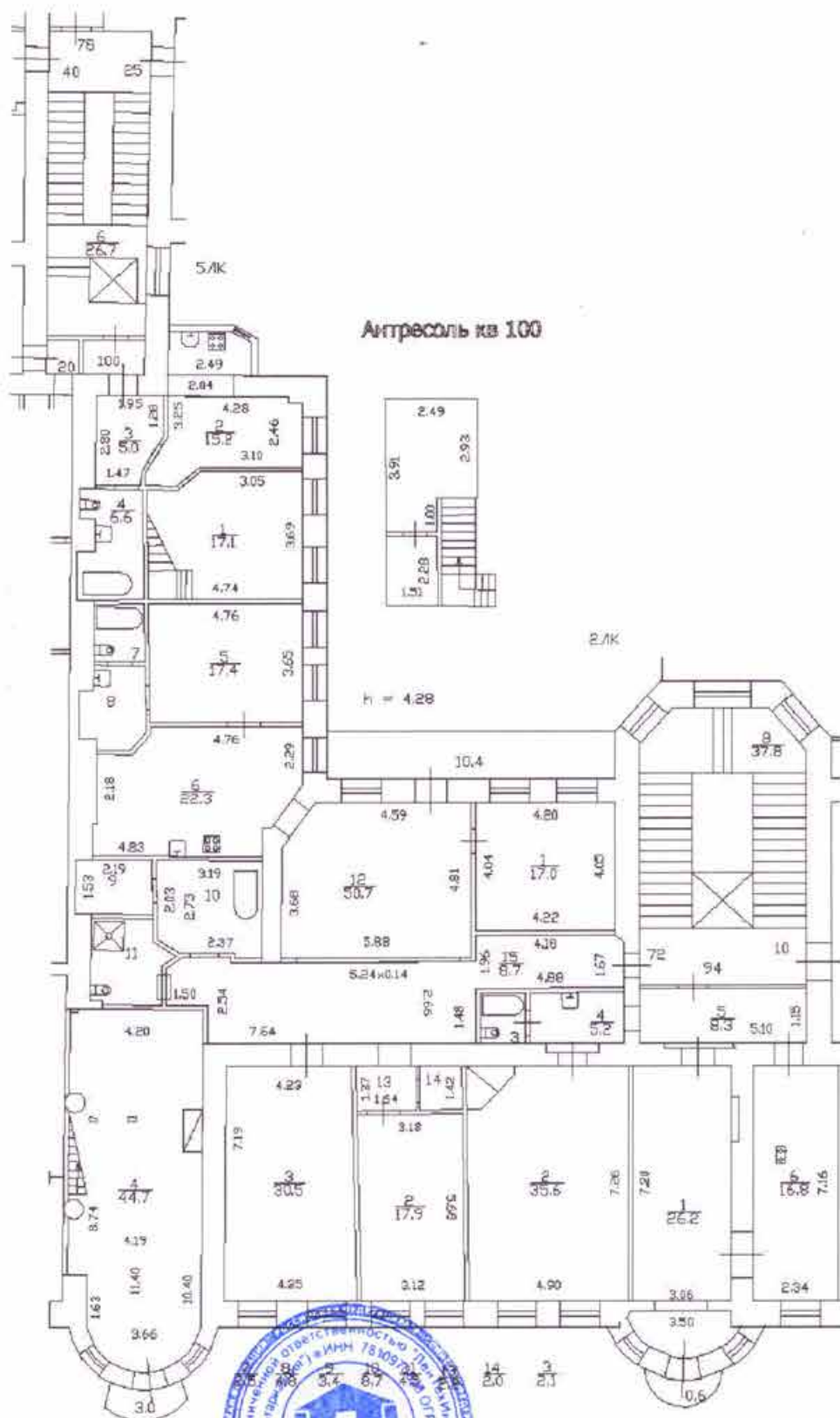
Ведомость помещений и их площадей

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т.числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас, кв.м	Примечание
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м		
4	12	1	Прихожая	14.0		14.0		
		2	Шкаф	0.5		0.5		
		3	Кладовая	0.9		0.9	9.9	Лоджия не остеклена
		4	Тамбур	2.4		2.4		
		5	Комната	25.6	25.6			
		6	Комната	17.5	17.5			
		7	Комната	29.4	29.4			
		8	Коридор	14.6		14.6		
		9	Комната	25.5	25.5			
		10	Комната	29.8	29.8			
		11	Комната	26.0	26.0			
		12	Ванная	8.5		8.5		
		13	Туалет	2.3		2.3		
		14	Коридор	5.3		5.3		
		15	Коридор	12.7		12.7		
		16	Шкаф	1.0		1.0		
		17	Коридор	9.5		9.5		
		18	Комната	23.4	23.4			
		19	Комната	15.3	15.3			
		20	Коридор	11.0		11.0		
		21	МОП	9.3		9.3		
		22	Туалет	1.6		1.6		
		23	Кухня	24.7		24.7		
		24	Кладовая	1.4		1.4		
		25	Тамбур	1.2		1.2		
		26	Лестница	13.2		13.2		Антресоль
		27	Кладовая	9.3		9.3		Антресоль
Итого по квартире №12:				335.9	192.5	143.4		



000				ИНВ. N6769/24
"Техинвентаризация"				
Лист. N2	Ведомость помещений и их площадей квартиры 12 из поэтажного плана дома 24, литера А по Кировской улице			
Дата		Должность	ФИО	Подпись
05.06.2024	Исполнил	Инженер	Новиченко В.Д.	
05.06.2024	Проверил	Ген. директор	Михайлова Т.Е.	

План части 3-го этажа



000
"Инвентаризация"

Инв.
N6769/
24

Лист.
N1

Выкопировка квартир 72, 94 и 100
из поэтажного плана дома 24,
литера А
по Кировской улице

Масштаб
1:200

Дата

Должность

ФИО

Подпись

05.06.2024

Исполнил Инженер

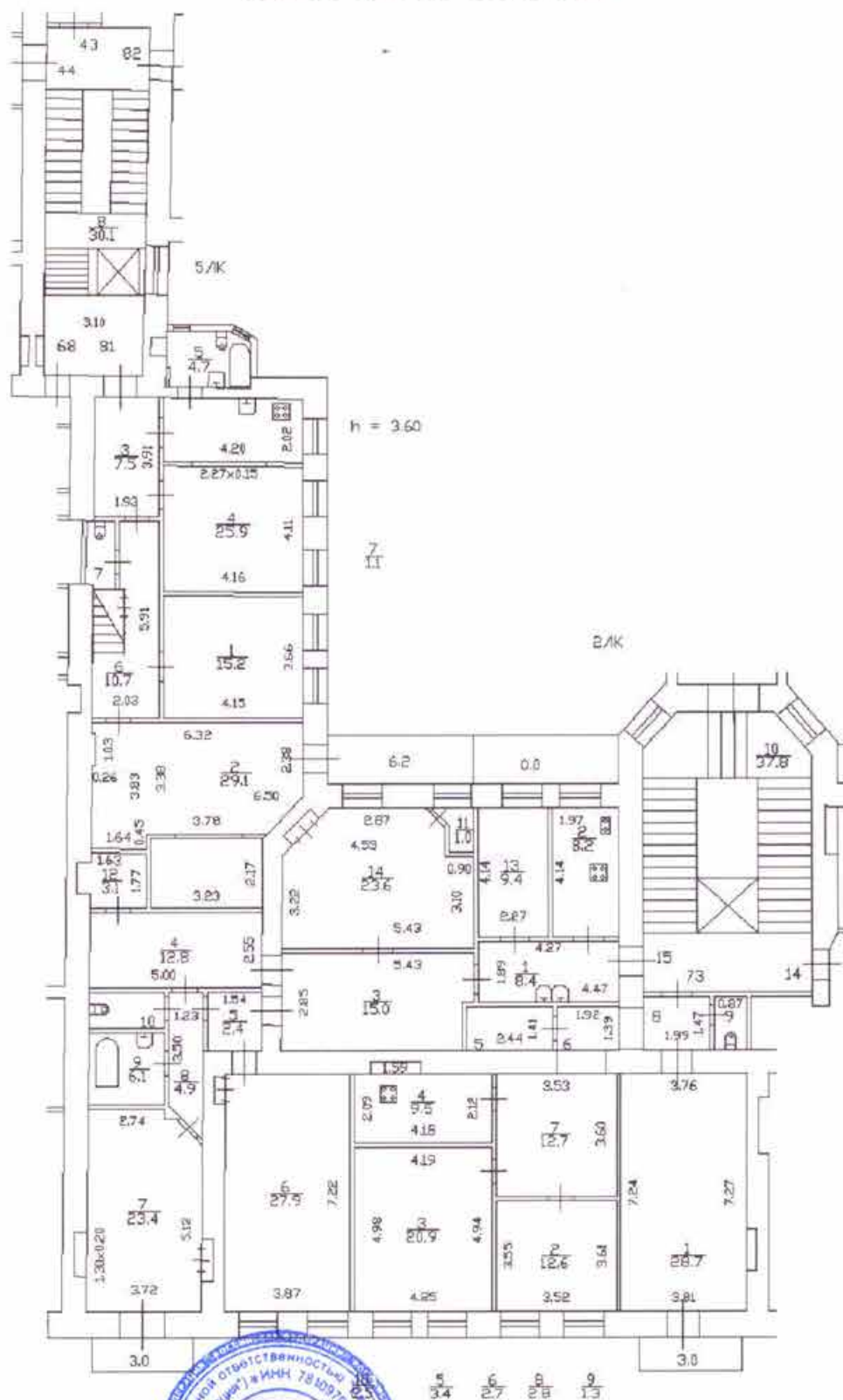
Новиченко В.Д.

05.06.2024

Проверил Ген. Директор

Михайлова Т.Е.

План части 5-го этажа



000

"Техинвентаризация"

ИНВ.
N6769/
24Лист.
N2

Выкопировка квартир 15, 73 и 81
из поэтажного плана дома 24,
литера А.
по Кирочной улице

Масштаб
1:200

Дата		Должность	ФИО	Подпись
05.06.2024	Исполнил	Инженер	Новиченко В.Д.	
05.06.2024	Проверил	Ген. Директор	Михайлова Т.Е.	

Приложение №8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

Копии договоров с экспертами

ДОГОВОР № КП-18.05/6769-Э1

Санкт-Петербург

«19» декабря 2024 года

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г. (далее соответственно – «**Работы**», «**Объект**».

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2025 года со дня подписания договора.

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

3.2. Заказчик оплачивает Подрядчику сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

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

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

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

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Подрядчику утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы и иные исходные данные, необходимые для выполнения Работ по Договору. Передача указанных в настоящем пункте исходных данных оформляется Сторонами соответствующим актом.

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

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

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

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

5.3. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

ООО «РЕАЛ-ПРОЕКТ»

Юридический адрес:

196084, Санкт-Петербург, Киевская ул.,
дом 3, литера А, помещение 22-Н
ИНН 7841422878, КПП 781001001

ОГРН 1107847084685

e-mail: info@real-pro.ru

Тел.: (812) 943-43-19

Банковские реквизиты:

р/с № 40702810190080000338

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

к/с № 30101810900000000790

БИК 044030790

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Глинская Наталия Борисовна

Паспорт гражданина Российской Федерации
4000 № 592073, выдан 64 ОМ Кировского
района Санкт-Петербурга 18.03.2001г.;

адрес регистрации (фактический адрес
проживания): Санкт-Петербург, ул. Морской
Пехоты, дом 14 кв. 39

Государственная аттестация по проведению
государственной историко-культурной
экспертизы - Приказ об аттестации экспертов
по проведению государственной историко-
культурной экспертизы Министерства
Культуры РФ от 25.12.2019г. № 2032

Генеральный директор:



М.П. Михайлов Д.В.

 Глинская Н.Б./
(подпись)

ДОГОВОР № КП-18.05/6769-Э2

Санкт-Петербург

«19» декабря 2024 года

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г. (далее соответственно – «**Работы**», «**Объект**».

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2025 года со дня подписания договора.

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

3.2. Заказчик оплачивает Подрядчику сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

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

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

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

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Подрядчику утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы и иные исходные данные, необходимые для выполнения Работ по Договору. Передача указанных в настоящем пункте исходных данных оформляется Сторонами соответствующим актом.

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

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

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

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

5.3. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

ООО «РЕАЛ-ПРОЕКТ»

Юридический адрес:

196084, Санкт-Петербург, Киевская ул.,

дом 3, литера А, помещение 22-Н

ИНН 7841422878, КПП 781001001

ОГРН 1107847084685

e-mail: info@real-pro.ru

Тел.: (812) 943-43-19

Банковские реквизиты:

р/с № 40702810190080000338

в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», г.

Санкт-Петербург

к/с № 30101810900000000790

БИК 044030790

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Калинин Валерий Александрович

Паспорт гражданина Российской Федерации:

41 02 № 661887, выдан Отраденским

отделением милиции Кировского района

Ленинградской области 03.10.2002г.;

адрес регистрации (фактический адрес проживания):

Санкт-Петербург, Индустриальный пр., д. 13, кв.148

Генеральный директор:



М.П.
Михайлов Д.В.

(Handwritten signature)

Калинин В.А /

(подпись)

ДОГОВОР № КП-18.05/6769-ЭЗ

Санкт-Петербург

«19» декабря 2024 года

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г. (далее соответственно – «**Работы**», «**Объект**».

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2025 года со дня подписания договора.

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

3.2. Заказчик оплачивает Подрядчику сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

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

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

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

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Подрядчику утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы и иные исходные данные, необходимые для выполнения Работ по Договору. Передача указанных в настоящем пункте исходных данных оформляется Сторонами соответствующим актом.

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

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

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

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

5.3. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

ООО «РЕАЛ-ПРОЕКТ»

Юридический адрес:

196084, Санкт-Петербург, Киевская ул.,
дом 3, литера А, помещение 22-Н
ИНН 7841422878, КПП 781001001

ОГРН 1107847084685

e-mail: info@real-pro.ru

Тел.: (812) 943-43-19

Банковские реквизиты:

р/с № 40702810190080000338

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

к/с № 30101810900000000790

БИК 044030790

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Прокофьев Михаил Федорович Паспорт
гражданина Российской Федерации 40 02 №
142903, выдан 38 ОМ СПб 28.03.2002г., код
подразделения 782-038;

адрес регистрации (фактический адрес
проживания): г. Санкт-Петербург, ул.
Подольская, д. 10, кв. 3; псе № 077-401-759-
72

Генеральный директор:



 / Прокофьев М.Ф./
(подпись)

Приложение №9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

Протокол № 1
организационного заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г.

Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24):

«Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

Санкт-Петербург

«19» декабря 2024 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. (п.1)).

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Калинин Валерий Александрович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. (п.5)).

Член экспертной комиссии:

Прокофьев Михаил Федорович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. (п.9)).

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

Глинскую Наталию Борисовну об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна;

Калинин Валерий Александрович;
Прокофьев Михаил Федорович.

Голосование:

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

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

Прокофьева Михаила Федоровича о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать Глинскую Наталию Борисовну;

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Калинина Валерия Александровича.

Голосование:

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

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали:

Калинина Валерия Александровича о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

Постановили:

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

Голосование:

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

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали:

Глинскую Наталию Борисовну об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Глинская Наталия Борисовна проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
2. Калинин Валерий Александрович определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.
3. Прокофьев Михаил Федорович оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.
4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Калинин Валерий Александрович.

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

Калинина Валерия Александровича об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 19.12.2024 г. по 25.12.2024 г.:

19.12.2024 г. - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;

20.12.2024 г. – 22.12.2024 г. - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

23.12.2024 г. – 24.12.2024 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

25.12.2024 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

6. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

Слушали:

Прокофьева Михаила Федоровича о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

Постановили:

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

1. Копия задания КГИОП № 01-21-1750/24-0-1 от 24.07.2024 г. (ремонт и приспособление для современного использования кв. 12).
2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака» от 10.04.2002 г.
3. Копия Распоряжения КГИОП № 35-р от 18.02.2021 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака».
4. Копия технического паспорта на квартиру инв. № б/н от 06.06.2024 г.
5. Копии поэтажных планов.
6. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2024-160070433 от 14.06.2024 г.
7. Копия доверенности на бланке 78 АВ 5321194 от 07.06.2024 г.
8. Копия справки КГИОП № 01-43-29716 от 19.12.2024 г. «О наличии элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров в квартире № 12».
9. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он,

ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2024 г. в составе:

- **Раздел 1.** Предварительные работы:
- **Часть 1.1.** Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ;
- **Часть 1.2.** Исходно-разрешительная документация (шифр: КП-18.05/6769-ИРД);
- **Часть 1.3.** Фотофиксация до начала производства работ (шифр: КП-18.05/6769-ФФ);
- **Раздел 2.** Комплексные научные исследования:
- **Часть 2.1.** Историческая справка (шифр: КП-18.05/6769-ИС);
- **Часть 2.2.** Техническое заключение (шифр: КП-18.05/6769-ТЗ);
- **Раздел 3.** Проектные решения:
- **Часть 3.1.** Общая пояснительная записка (шифр: КП-18.05/6769-ОПЗ);
- **Часть 3.2.** Архитектурные решения (шифр: КП-18.05/6769-АР);
- **Часть 3.3.** Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: КП-18.05/6769-ВК);
- **Часть 3.4.** Сведения об инженерном оборудовании. Система электрооборудования (шифр: КП-18.05/6769-ЭО);

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



Н.Б. Глинская 19.12.2024г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



В.А. Калинин 19.12.2024г.

Эксперт – член
экспертной комиссии



М.Ф. Прокофьев 19.12.2024 г.

Протокол № 2
заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г.

Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24):

«Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

Санкт-Петербург

«25» декабря 2024 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. (п.1)).

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Калинин Валерий Александрович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. (п.5)).

Член экспертной комиссии:

Прокофьев Михаил Федорович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. (п.9)).

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

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

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

Слушали: Глинскую Наталию Борисовну

Постановили:

согласиться с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2024 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

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

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



Н.Б. Глинская 25.12.2024г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



В.А. Калинин 25.12.2024г.

Эксперт – член
экспертной комиссии



М.Ф. Прокофьев 25.12.2024г.

Протокол № 3
заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного
объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г.
Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24) :
«Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры
№ 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака»
Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр:
КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

Санкт-Петербург

«19» февраля 2025 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна (приказ Минкультуры России № 3493 от 25.12.2023 г.).

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Калинин Валерий Александрович (приказ Минкультуры России № 3493 от 25.12.2023 г.)

Член экспертной комиссии:

Прокофьев Михаил Федорович (приказ Минкультуры России № 3493 от 25.12.2023 г..).

Повестка дня:

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании полученных замечаниям КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г.
2. О внесении Заказчиком изменений в проектную документацию на основании полученных замечаниям КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г., получение дополнительных материалов для проведения экспертизы.
3. О внесении изменений в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы на основании полученных замечаниям КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы Экспертной комиссии.

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании полученных замечаниям КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г.

Слушали: Глинскую Наталию Борисовну

О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании полученных замечаниям КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г.

Постановили:

Возобновить проведение государственной историко-культурной экспертизы и работу Экспертной комиссии на основании полученных замечаниям КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. О внесении Заказчиком изменений в проектную документацию на основании полученных замечаниям КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г.

Слушали: Калинина Валерия Александровича

о внесении Заказчиком изменений в проектную документацию на основании полученных замечаниям КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г., получение дополнительных материалов для проведения экспертизы:

- проектная документация откорректированы на основании полученных замечаниям КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г.

Постановили:

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. О внесении изменений в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы на основании полученных замечаниям КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г.

Слушали: Прокофьева Михаила Федоровича

о внесении изменений в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в п. 1, 8, 12.1, 15, на основании полученных замечаниям КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г.

Постановили:

внести изменения в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы в п. 1, 8, 12.1, 15, на основании полученных замечаниям КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г.

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали: Глинскую Наталию Борисовну

об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Глинская Наталия Борисовна проводит анализ представленной Заказчиком откорректированной проектной документации на предмет ее соответствия действующему законодательству по охране объектов культурного наследия.

2. Калинин Валерий Александрович проводит анализ проектных решений и сохранности элементов предмета охраны объекта культурного наследия.

3. Прокофьев Михаил Федорович оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации, корректирует Акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к нему.

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы Экспертной комиссии

Слушали: Калинина Валерия Александровича

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

Постановили:

Утвердить календарный план работы Экспертной комиссии:

19.02.2025 – 18.03.2025 – внесение изменений на основании отзыва проектной документации и Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы, на основании полученных замечаниям КГИОП №01-24-156/25-0-1 от 18.02.2025 г.; повторное рассмотрение предоставленной Заказчиком откорректированной проектной документации.

18.03.2025 – заседание комиссии, подписание электронной подписью и передача Заказчику Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

Глинская Наталья Борисовна.



19.02.2025 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Калинин Валерий Александрович



19.02.2025 г.

Член экспертной комиссии

Прокофьев Михаил Федорович



19.02.2025 г.

Протокол № 4
заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного
объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г.

Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24):
«Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры
№ 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака»
Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр:
КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

Санкт-Петербург

«18» марта 2025 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна (приказ Минкультуры России № 3493 от 25.12.2023 г.).

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Калинин Валерий Александрович (приказ Минкультуры России № 3493 от 25.12.2023 г.)

Член экспертной комиссии:

Прокофьев Михаил Федорович (приказ Минкультуры России № 3493 от 25.12.2023 г..).

Повестка дня:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

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

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

Слушали: Глинскую Наталию Борисовну

Постановили:

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2024 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

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

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

Глинская Наталия Борисовна.



18.03.2025 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Калинин Валерий Александрович



18.03.2025 г.

Член экспертной комиссии

Прокофьев Михаил Федорович



18.03.2025 г.

Приложение №10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

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

АННОТИРОВАННЫЙ СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

1. План Петербурга Максимилиана фон Фюрстенхофа. 1732 г. — ЭтоМесто — старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.
2. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга Императорской Академии наук и художеств. 1753 г. — ЭтоМесто — старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.
3. Фрагмент генерального плана 4-го квартала Литейной части «Атласа столичного города Санкт-Петербурга, состоящего из 11 частей и 58 квартала». 1798 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
4. Фрагмент подробного плана столичного города Ст.-Петербурга генерал-майора Шуберта. 1828 г. — ЭтоМесто — старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.
5. Фрагмент плана территории Литейной части. 1849 г. — Цылов Н.И. Атлас тринадцати частей Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казённых и обывательских домов. — СПб., 1849.
6. Фрагмент плана С.-Петербурга А. Ильина. 1880 г. — ЭтоМесто — старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.
7. Фасад каменного 2-3-этажного дома с флигелями, принадлежащего действительному статскому советнику Карлу Федоровичу Гаугеру. 1844-1857 гг. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
8. План двора инженера путей сообщения Ю.Б. Бака. 22 февраля 1903 г. Арх. Гиршович. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
9. План подвального этажа. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
10. План 1-го этажа. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
11. План 2-4 этажей. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
12. План 5-го этажа. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
13. План мансарды. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
14. Разрез по линии а-б. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
15. Разрез по линии в-г. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
16. Разрез по линии к-л. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
17. Главный фасад дома Ю.Б. Бака по Кирочной улице. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
18. План двора инженера путей сообщения Ю.Б. Бака. 1904 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
19. План подвального этажа. 1904 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.

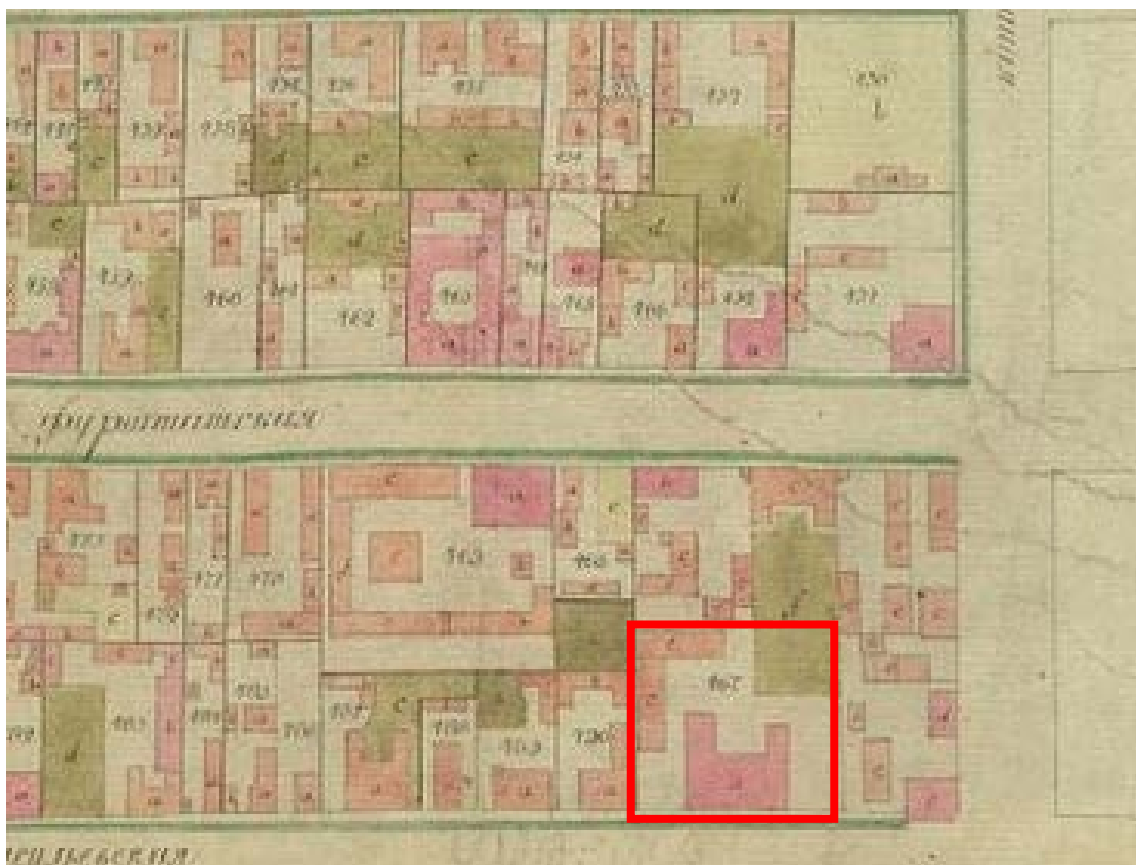
20. План 1-го этажа. 1904 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
21. План 2-го и 3-го этажей. 1904 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
22. План 4-го и 5-го этажей. 1904 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
23. План 6-го этажа. 1904 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
24. Фасад дома инженера г-на Бака. 1904 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
25. Разрез по двум парадным лестницам (по главной оси) дома г-на Бака по Кирочной ул. № 24. 1904. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
26. Фасад дворового флигеля. 1904 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.
27. Фрагмент немецкой аэрофотосъемки 1939-1942 гг. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.
28. Фасад дома 24 на улице Салтыкова-Щедрина (ул. Кирочная). 1960 г. — ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 75817.
29. Фасад дома 24 на улице Салтыкова-Щедрина. 1960 г. — ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 75818.
30. Вид навеса над парадным входом дома № 24 по улице Салтыкова-Щедрина. 1978 г. — ЦГАКФФД. Ар 215047.
31. Фасад дома 24 на улице Салтыкова-Щедрина, построенного архитектором Б.И. Гиршовичем. 1982 г. — ЦГАКФФД СПб. Шифр: Ар 122235.
32. Улица Салтыкова-Щедрина (Кирочная). 1989 г. Фото: В.Валдин. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/116047>.
33. Вид навеса над парадным входом дома № 24 на улице Кирочной. 1998 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1039491>.
34. Вид со стороны двора крытых галерей, соединяющих два корпуса дома № 24 на Кирочной улице (бывший доходный дом Ю.Б. Бака, арх. Б.И. Гиршович, 1904-1905 гг.). 26.05.2002 г. — ЦГАКФФД СПб. Шифр: Ар 214955.



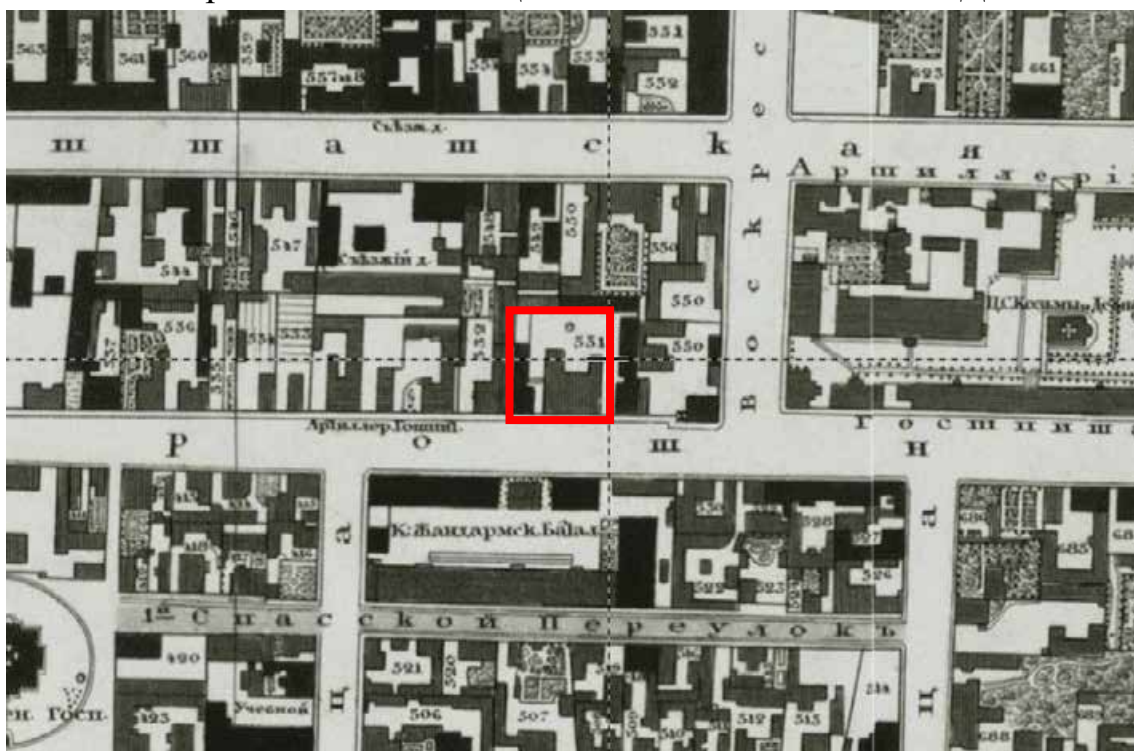
1. План Петербурга Максимилиана фон Фюрстенхофа. 1732 г. — ЭтоМесто — старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.



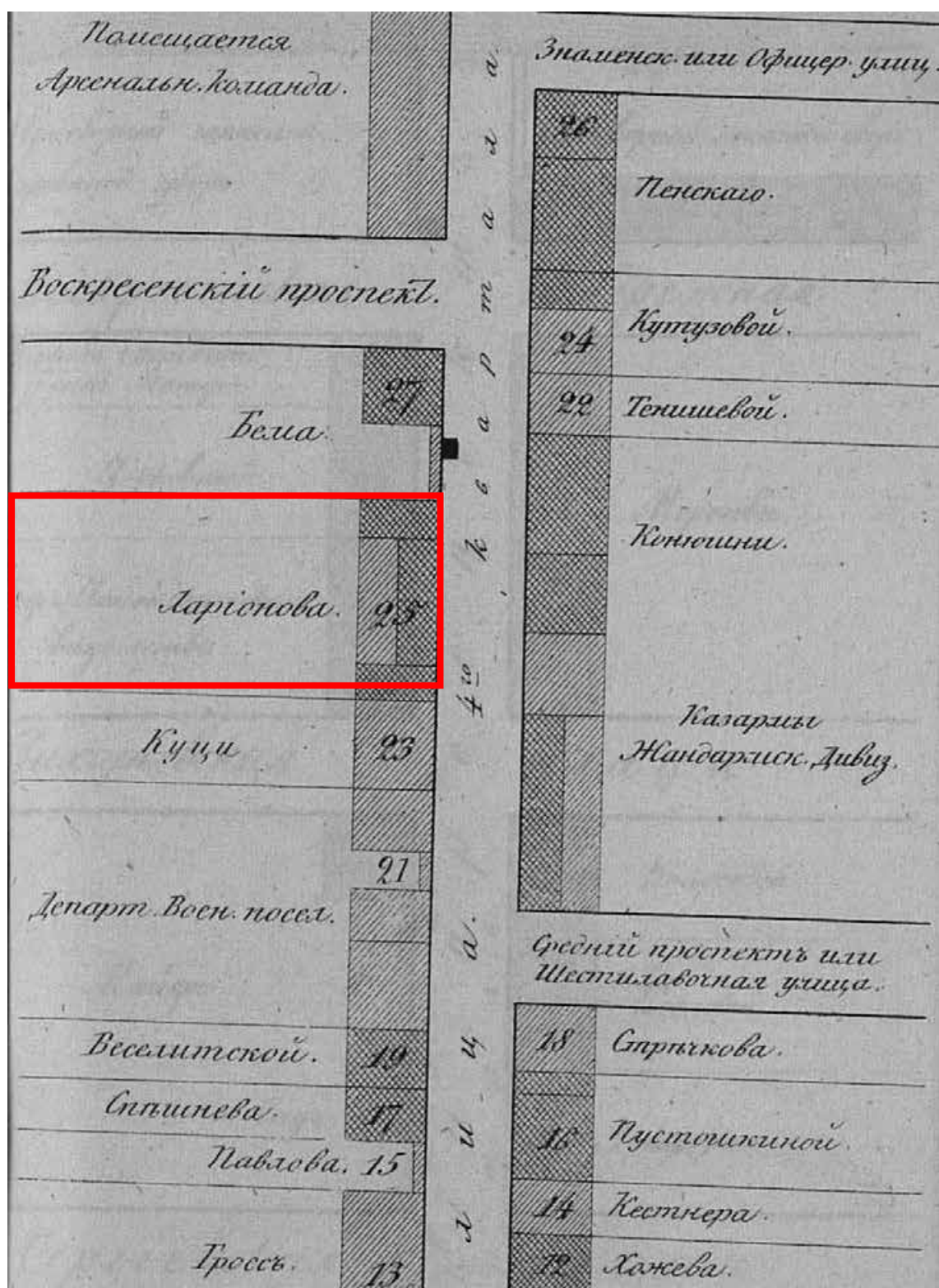
2. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга Императорской Академии наук и художеств. 1753 г. — ЭтоМесто — старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.



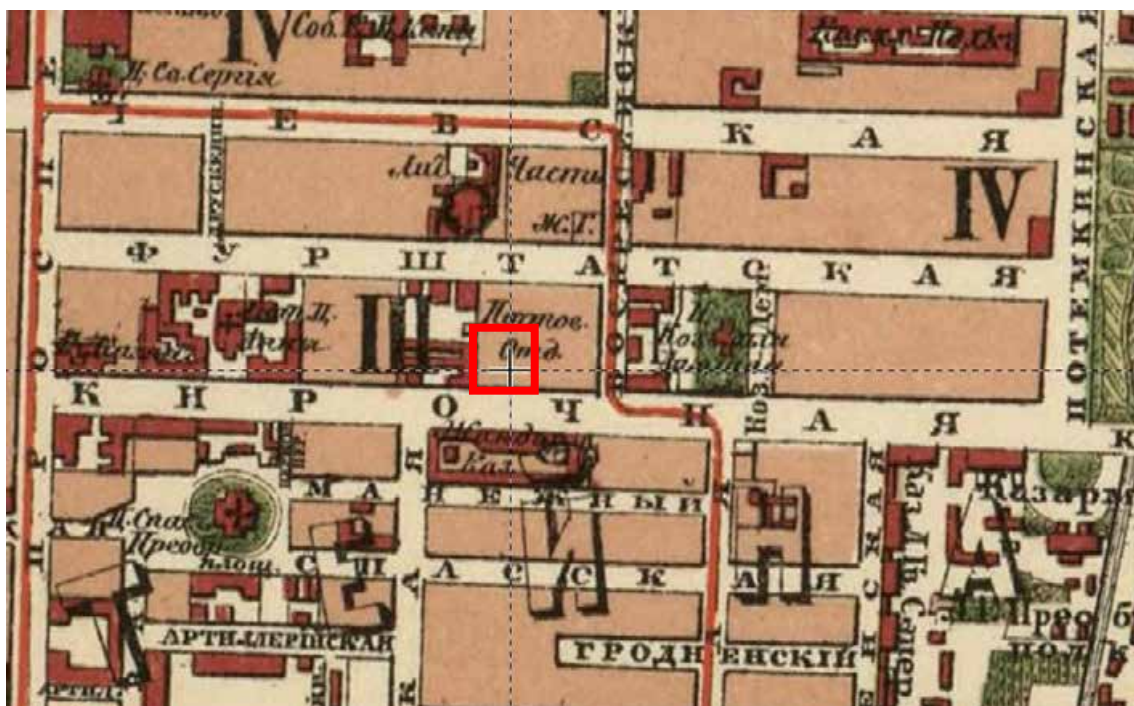
3. Фрагмент генерального плана 4-го квартала Литейной части «Атласа столичного города Санкт-Петербурга, состоящего из 11 частей и 58 квартала». 1798 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.



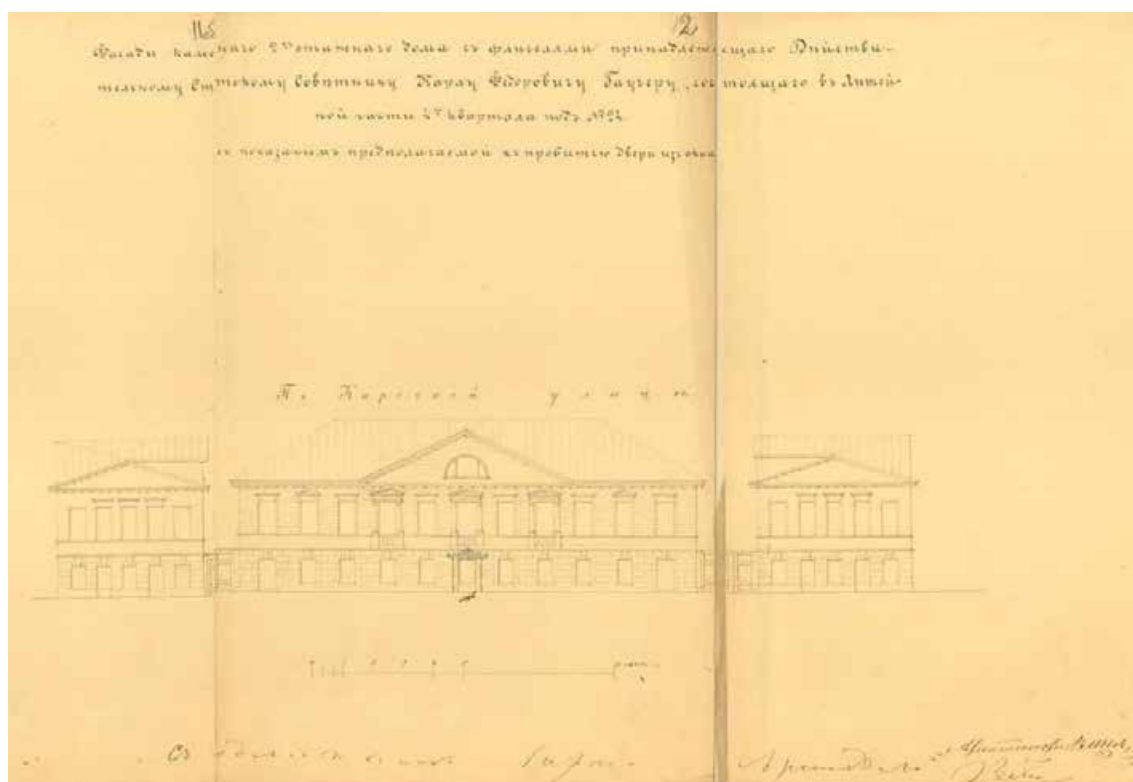
4. Фрагмент подробного плана столичного города Ст.-Петербурга генерал-майора Шуберта. 1828 г. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.



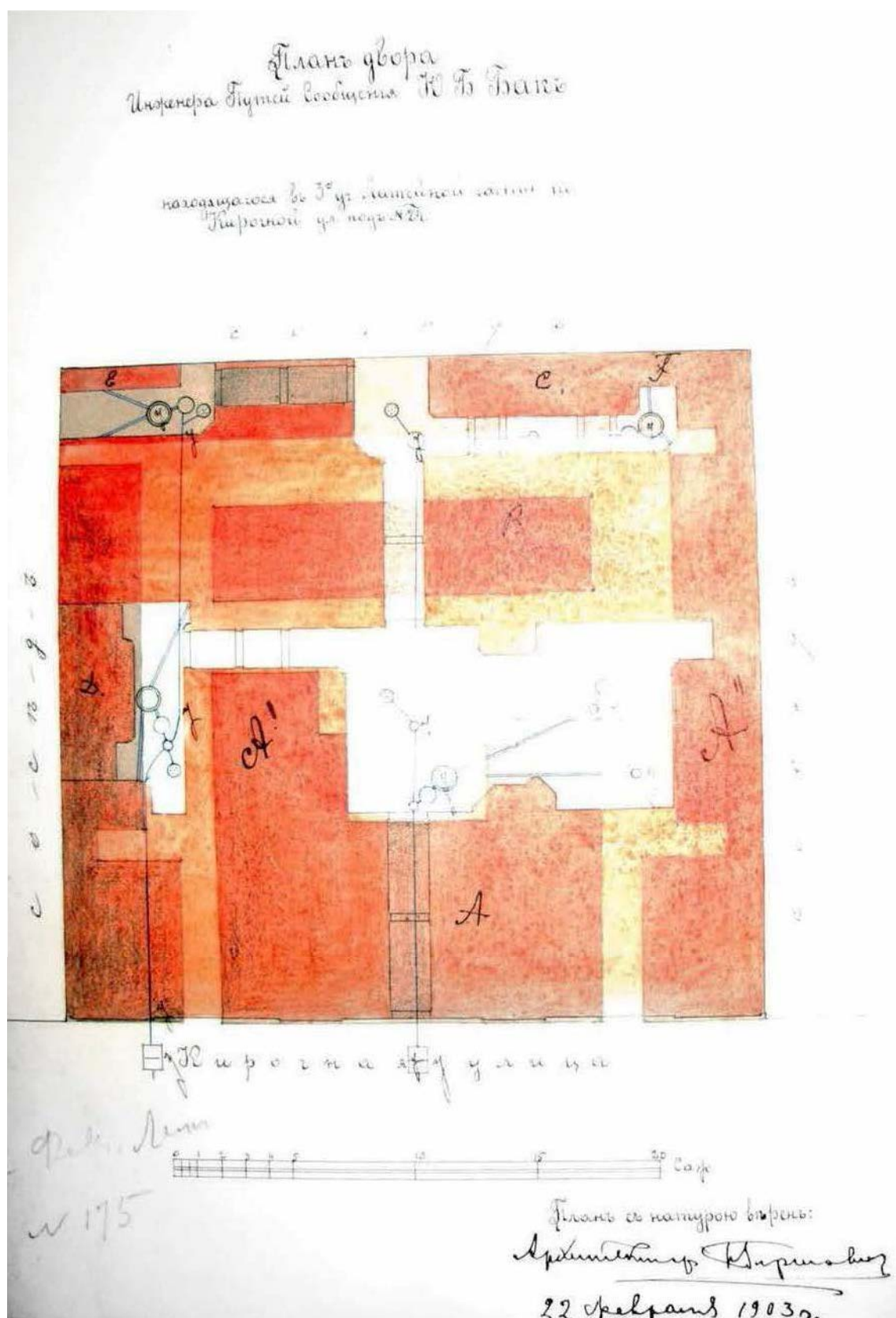
5. Фрагмент плана территории Литейной части. 1849 г. — Цылов Н.И. Атлас тринадцати частей Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казённых и обывательских домов. — СПб., 1849.



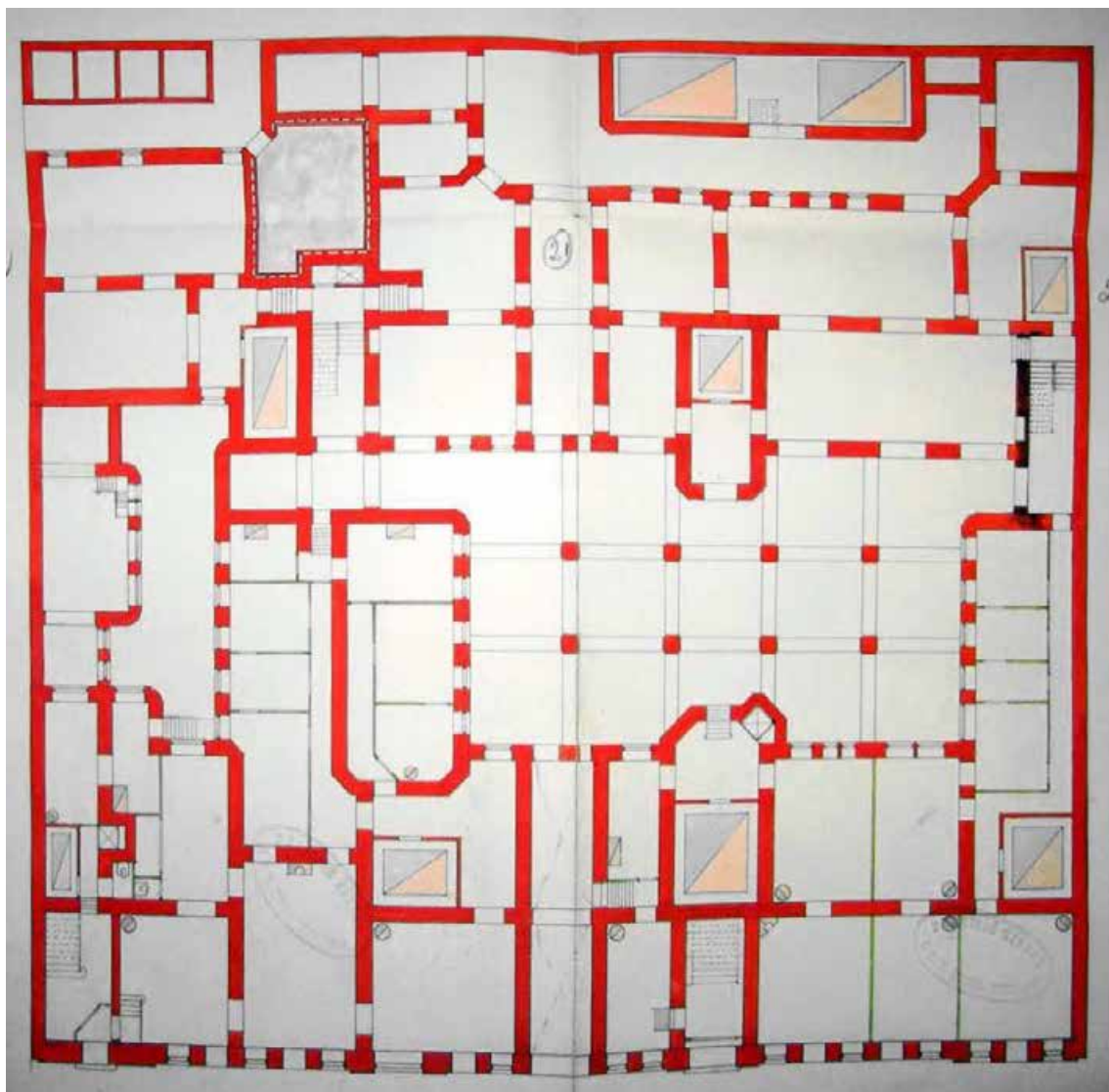
6. Фрагмент плана С.-Петербурга А. Ильина. 1880 г. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.



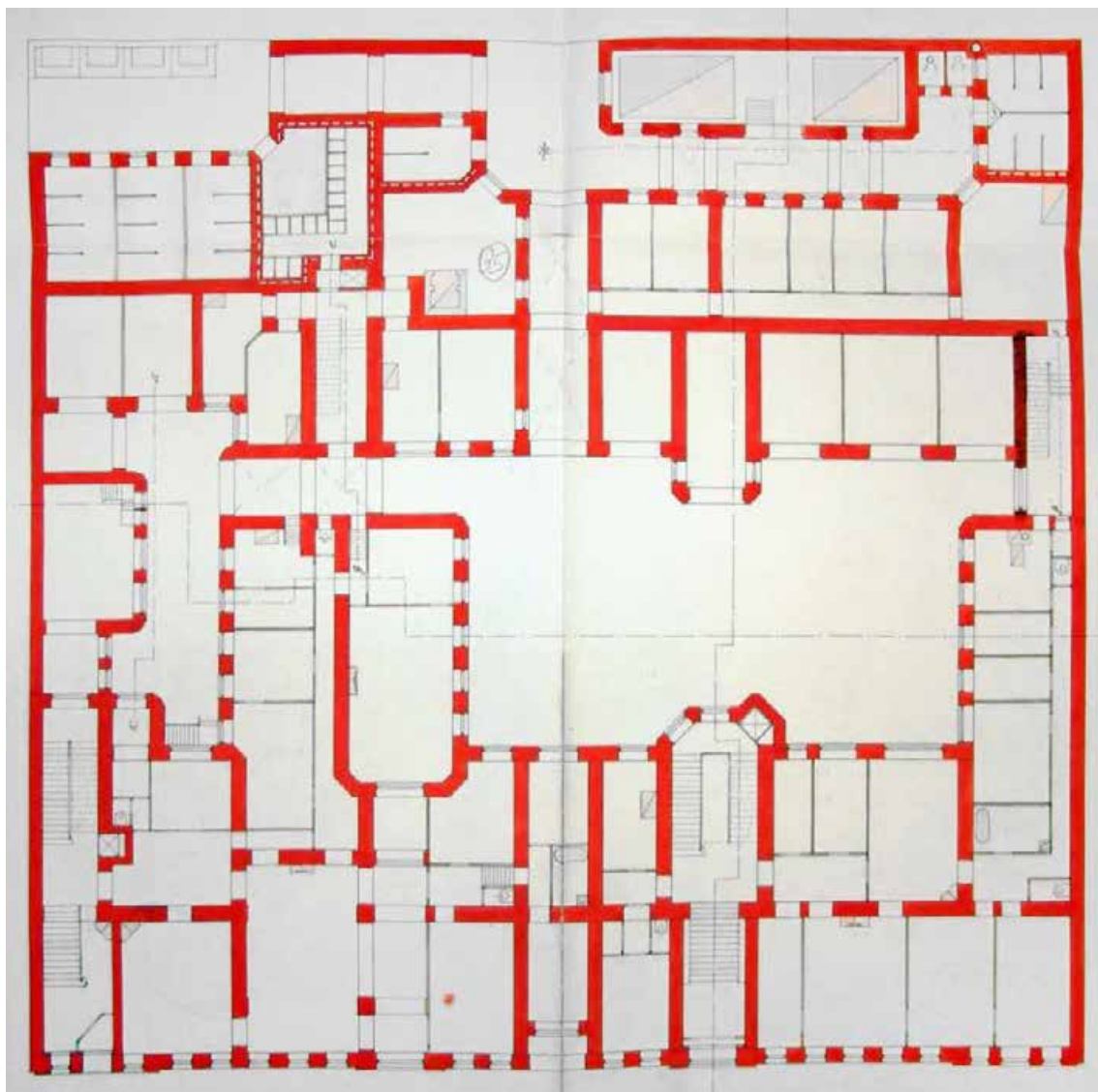
7. Фасад каменного 2-3-этажного дома с флигелями, принадлежащего действительному статскому советнику Карлу Федоровичу Гаугеру. 1844-1857 гг. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



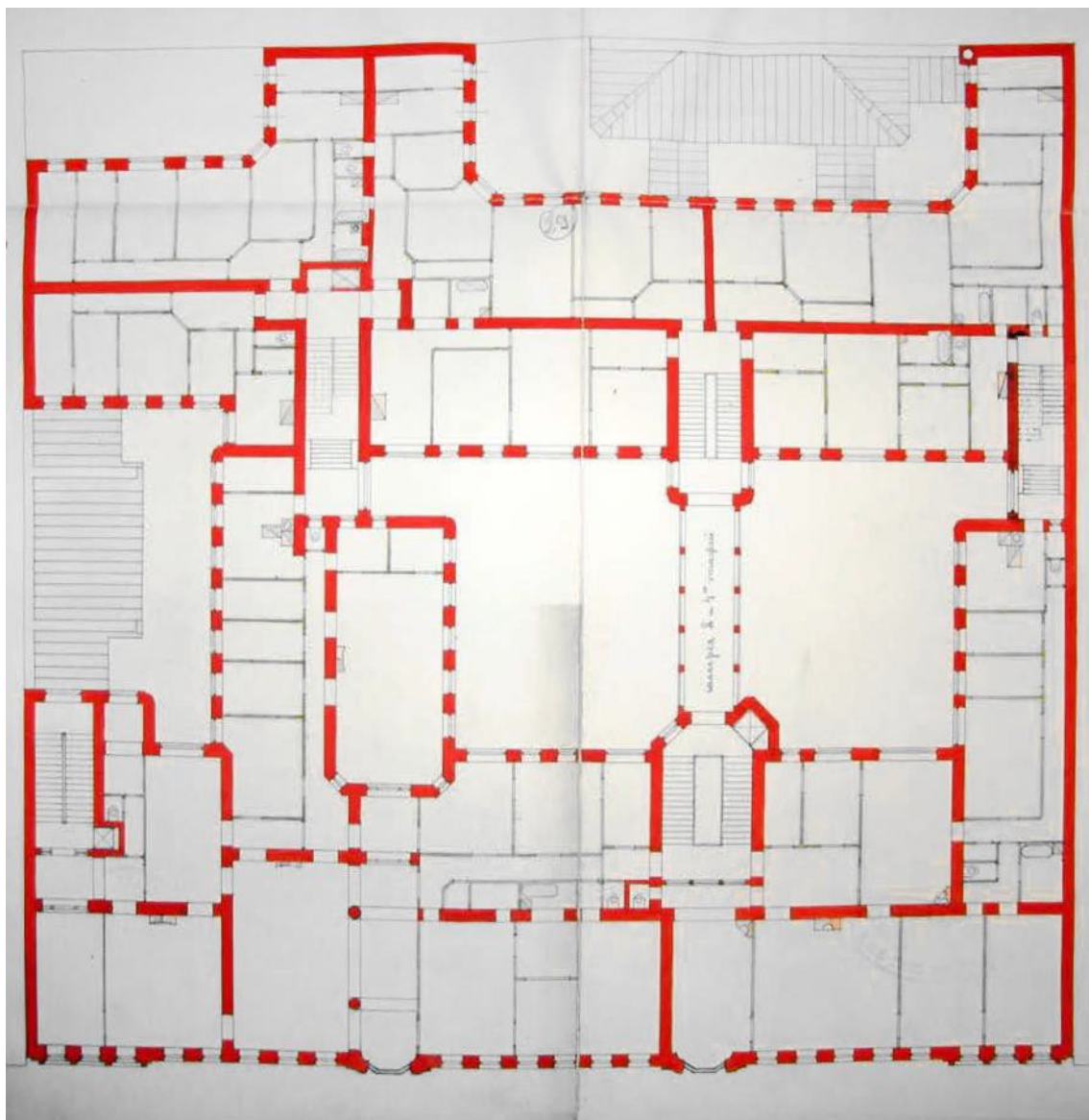
8. План двора инженера путей сообщения Ю.Б. Бака. 22 февраля 1903 г.
Арх. Гиршович. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



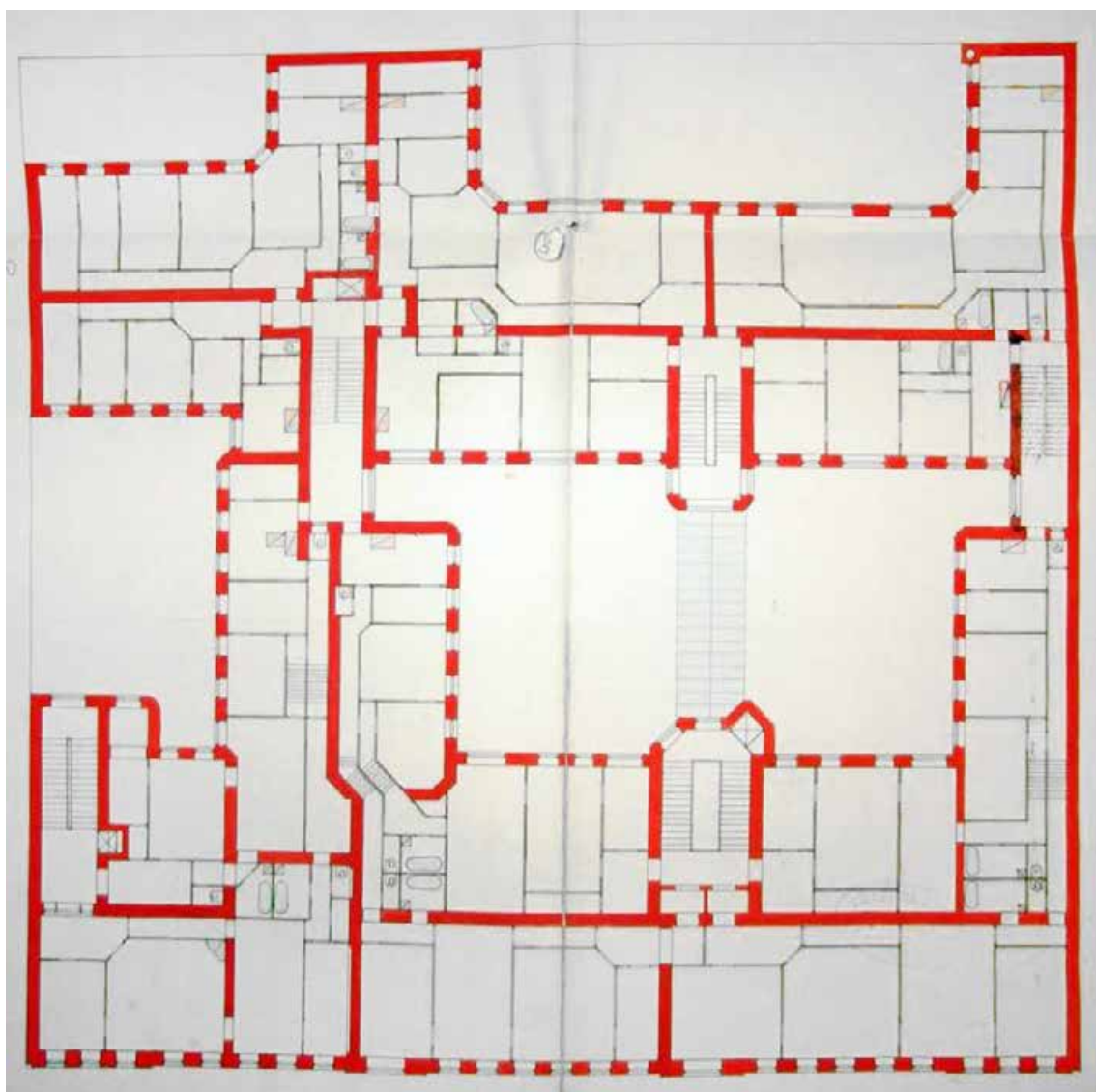
9. План подвального этажа. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



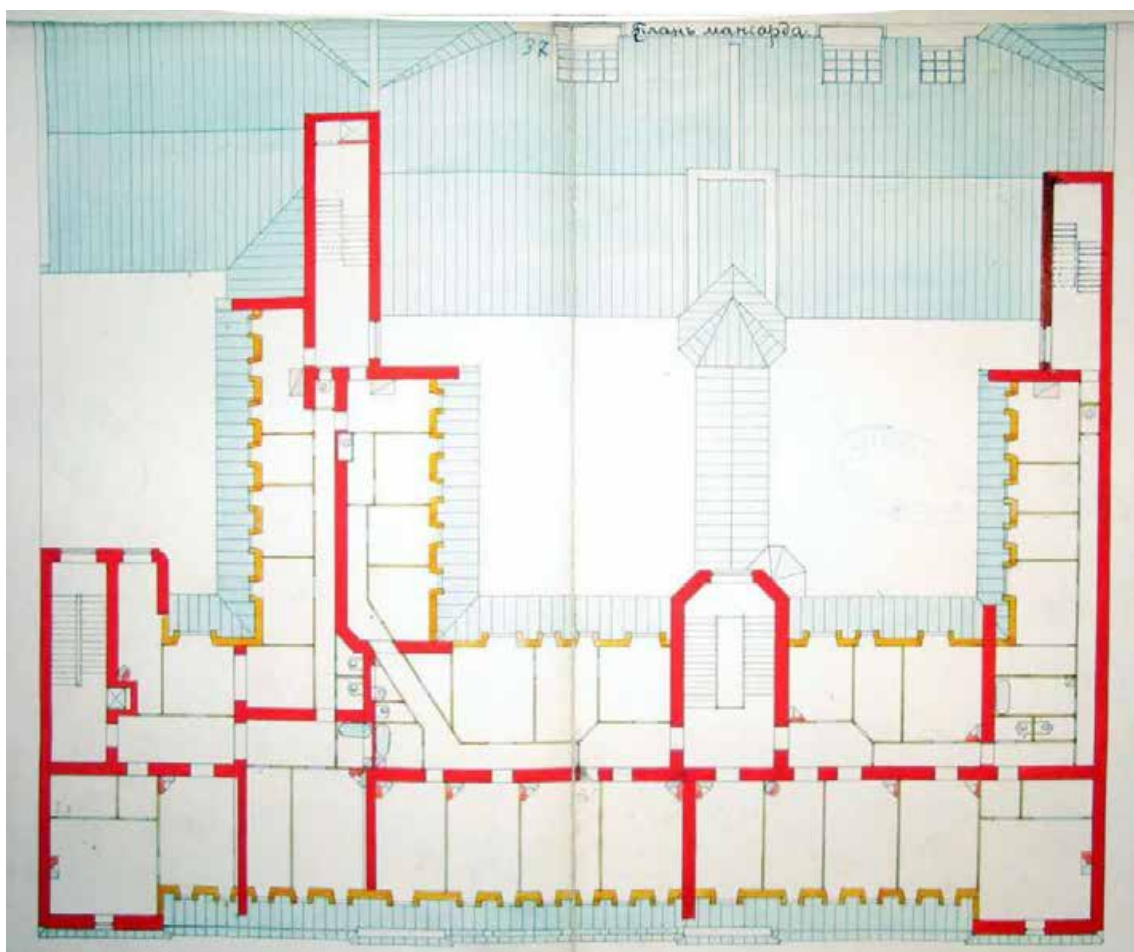
10. План 1-го этажа. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



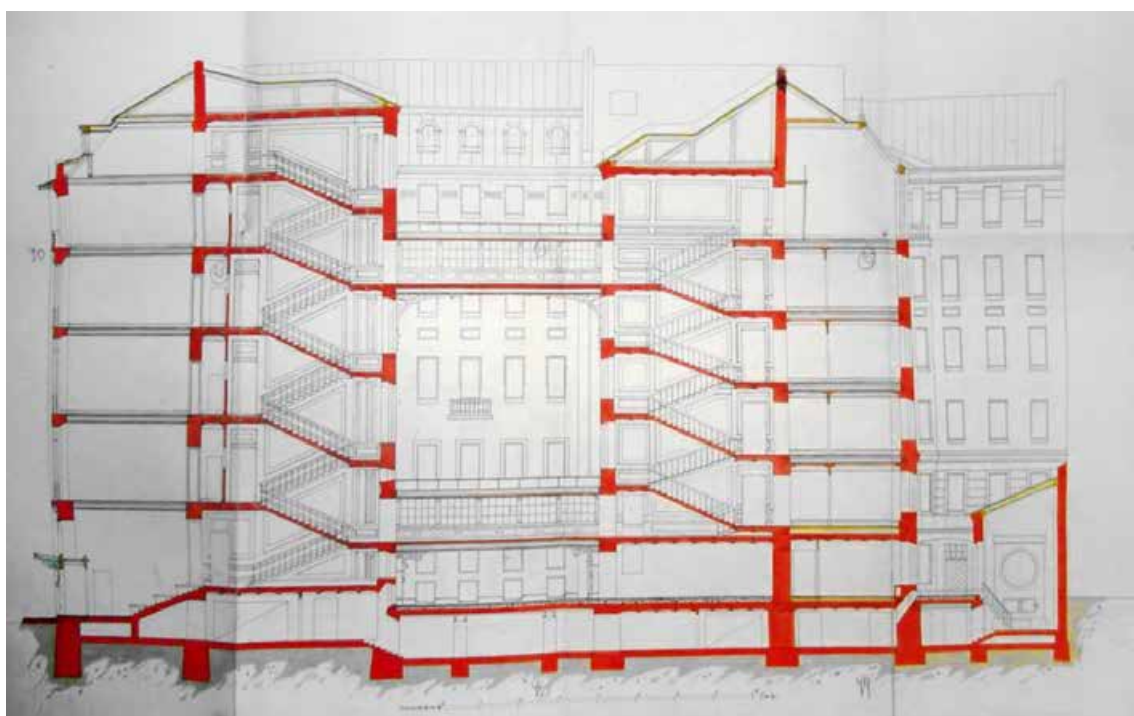
11. План 2-4 этажей. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



12. План 5-го этажа. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



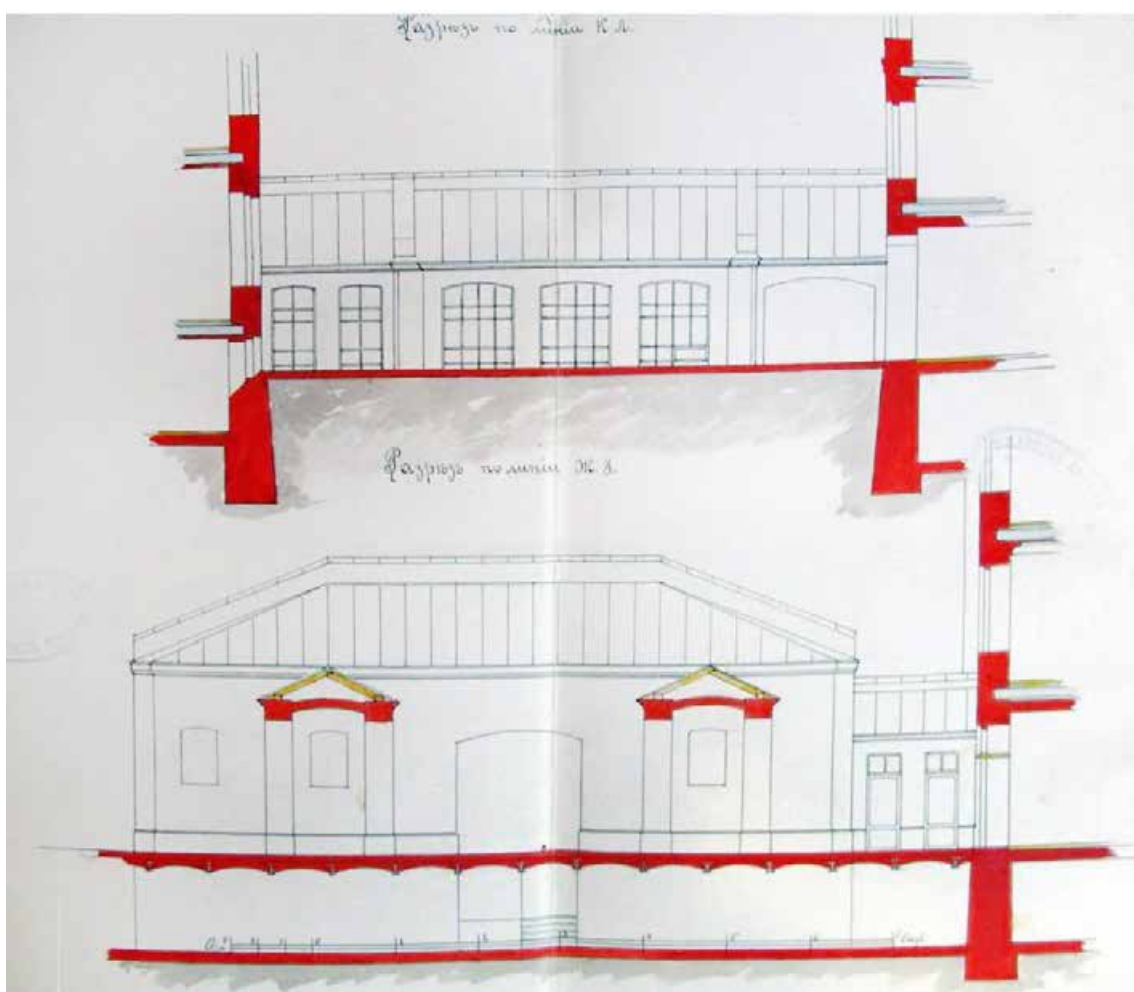
13. План мансарды. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



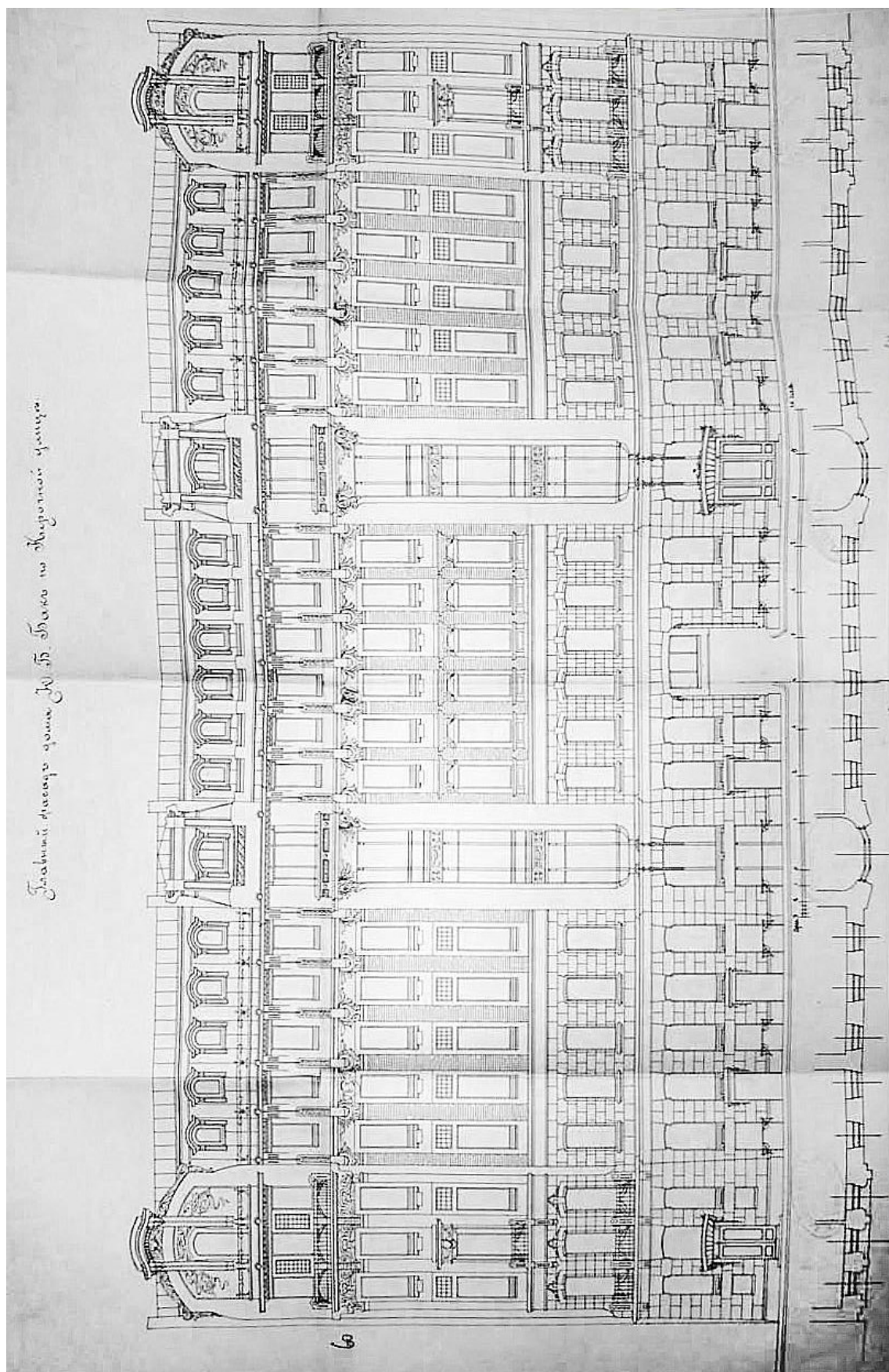
14. Разрез по линии а-б. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



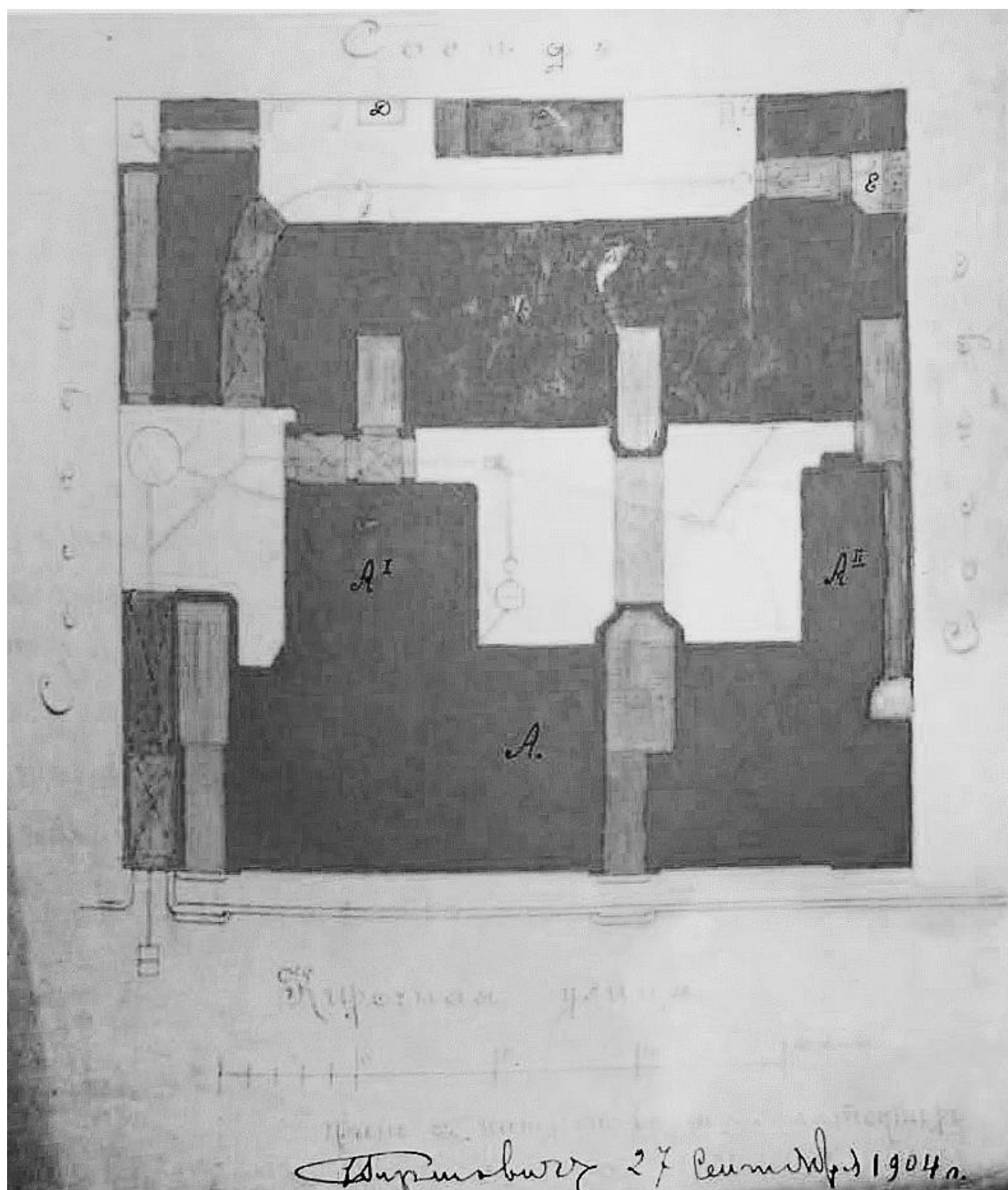
15. Разрез по линии в-г. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



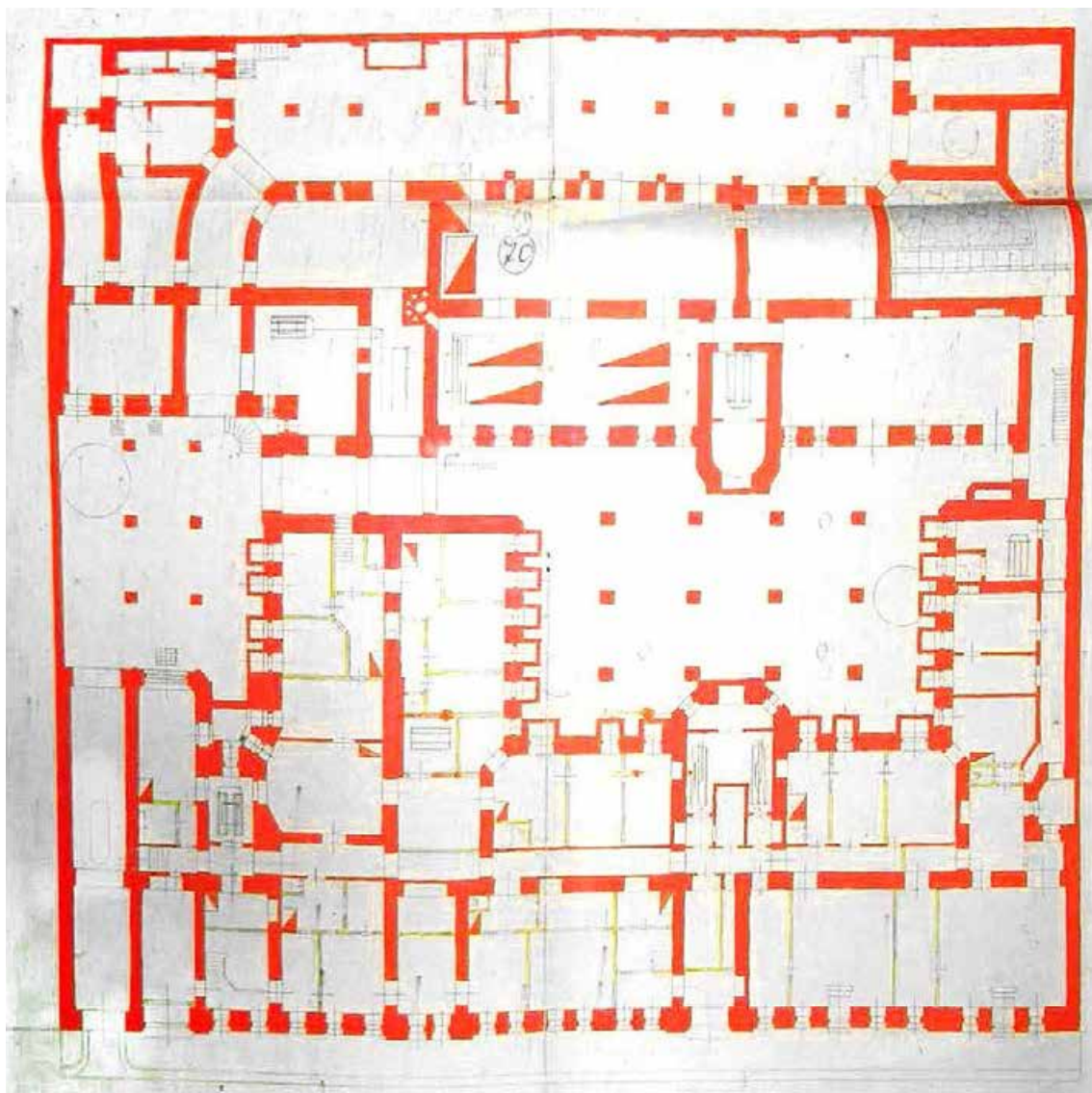
16. Разрез по линии к-л. 1903 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



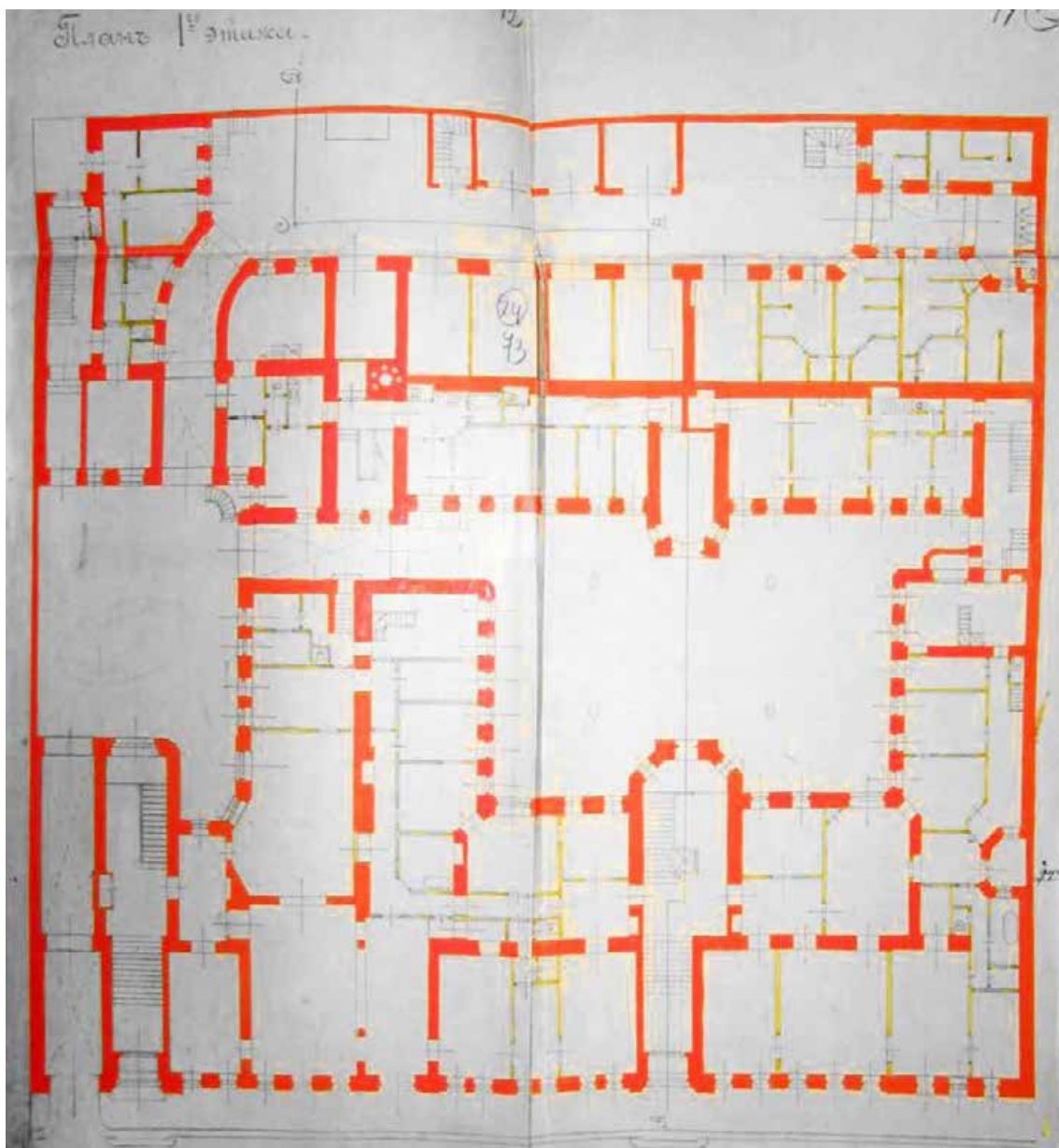
17. Главный фасад дома Ю.Б. Бака по Кировской улице. 1903 г. — ЦГИА
СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



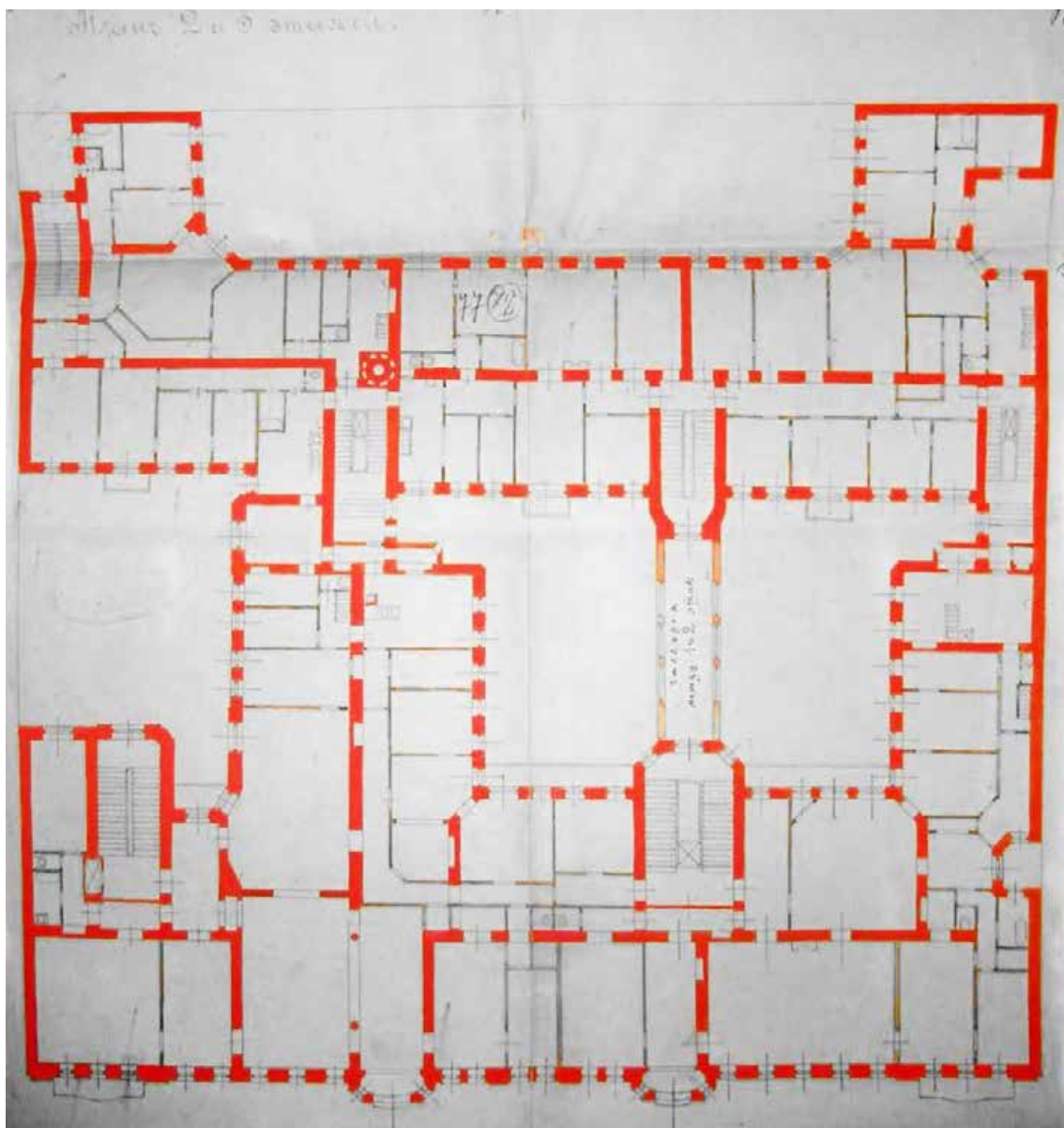
18. План двора инженера путей сообщения Ю.Б. Бака. 1904 г. — ЦГИА СПб.
Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



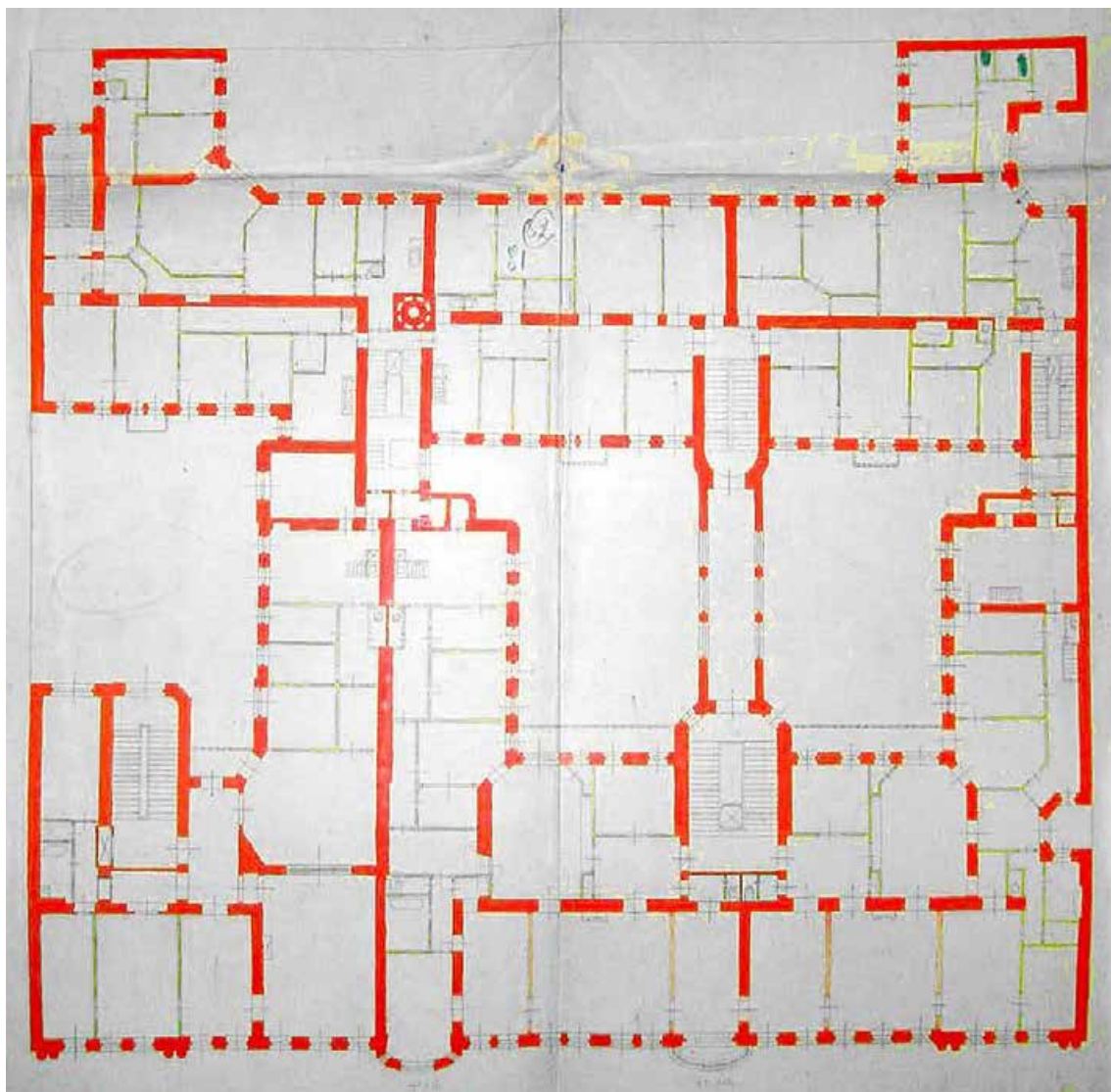
19. План подвального этажа. 1904 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



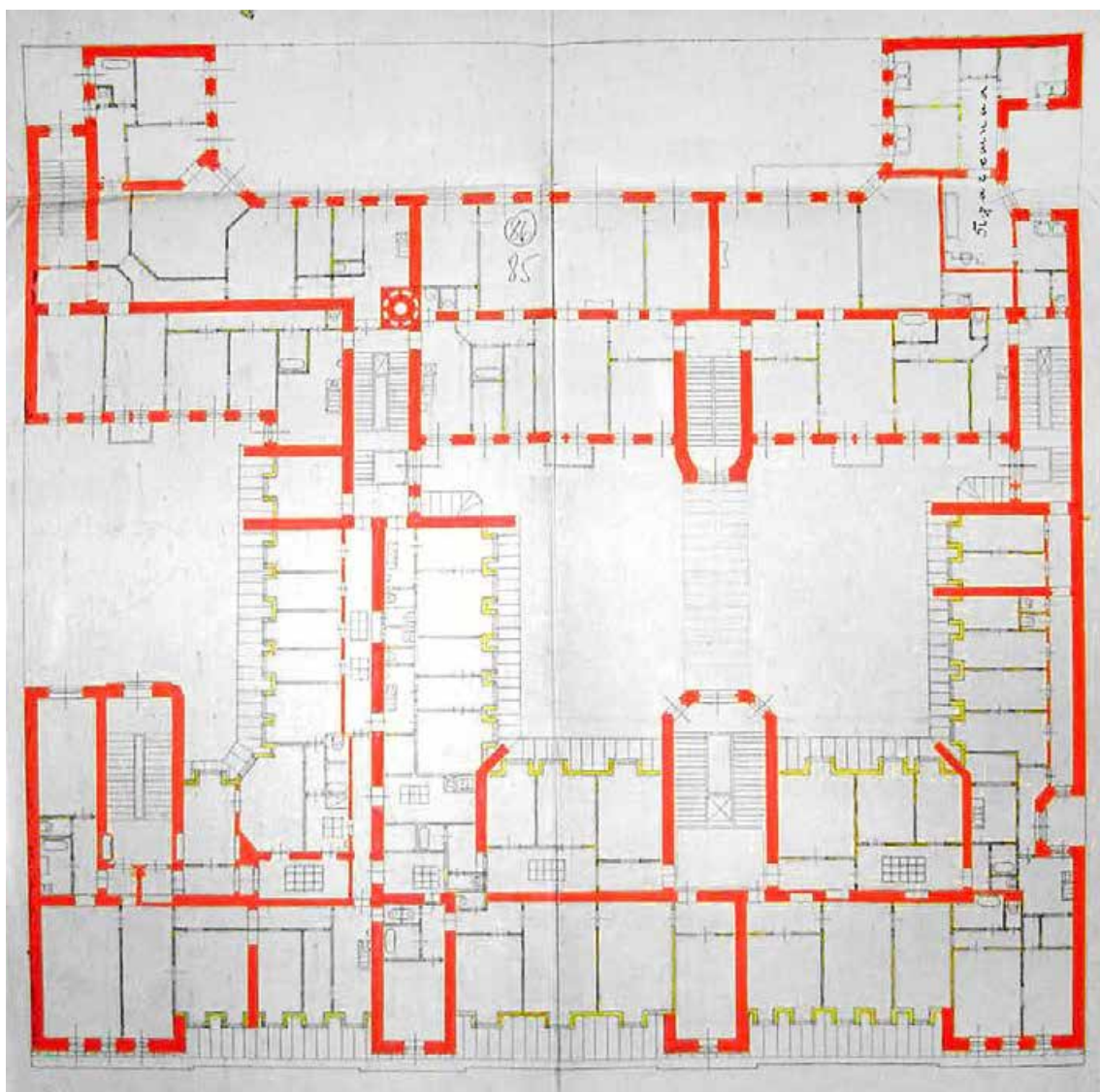
20. План 1-го этажа. 1904 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



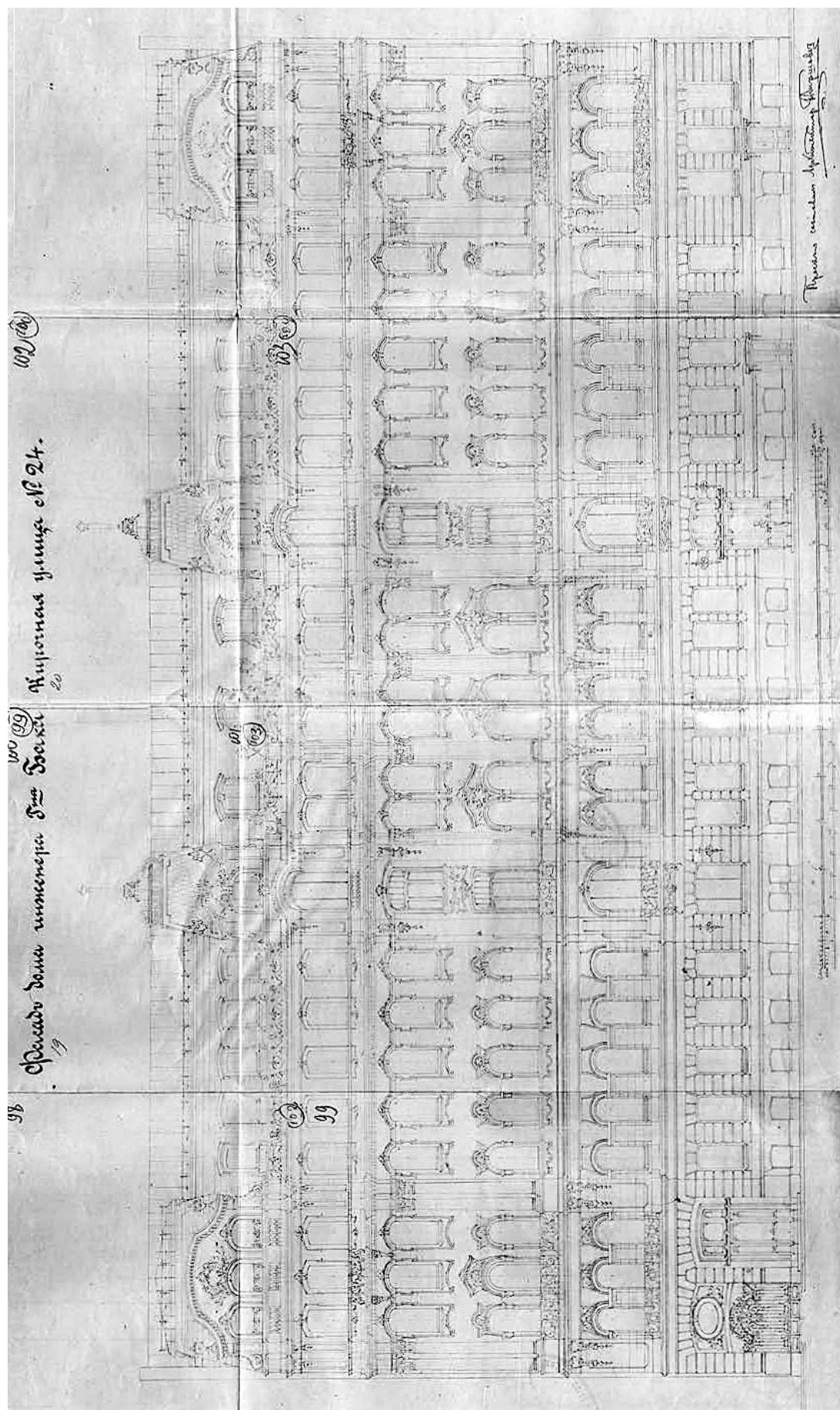
21. План 2-го и 3-го этажей. 1904 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



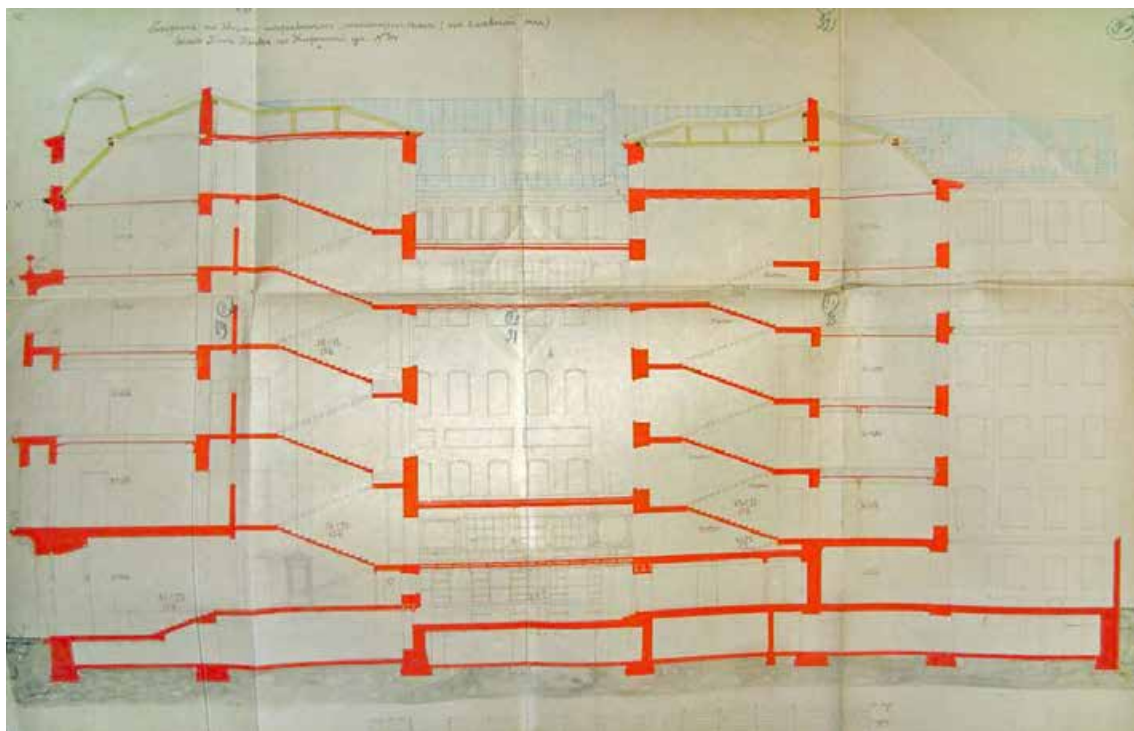
22. План 4-го и 5-го этажей. 1904 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



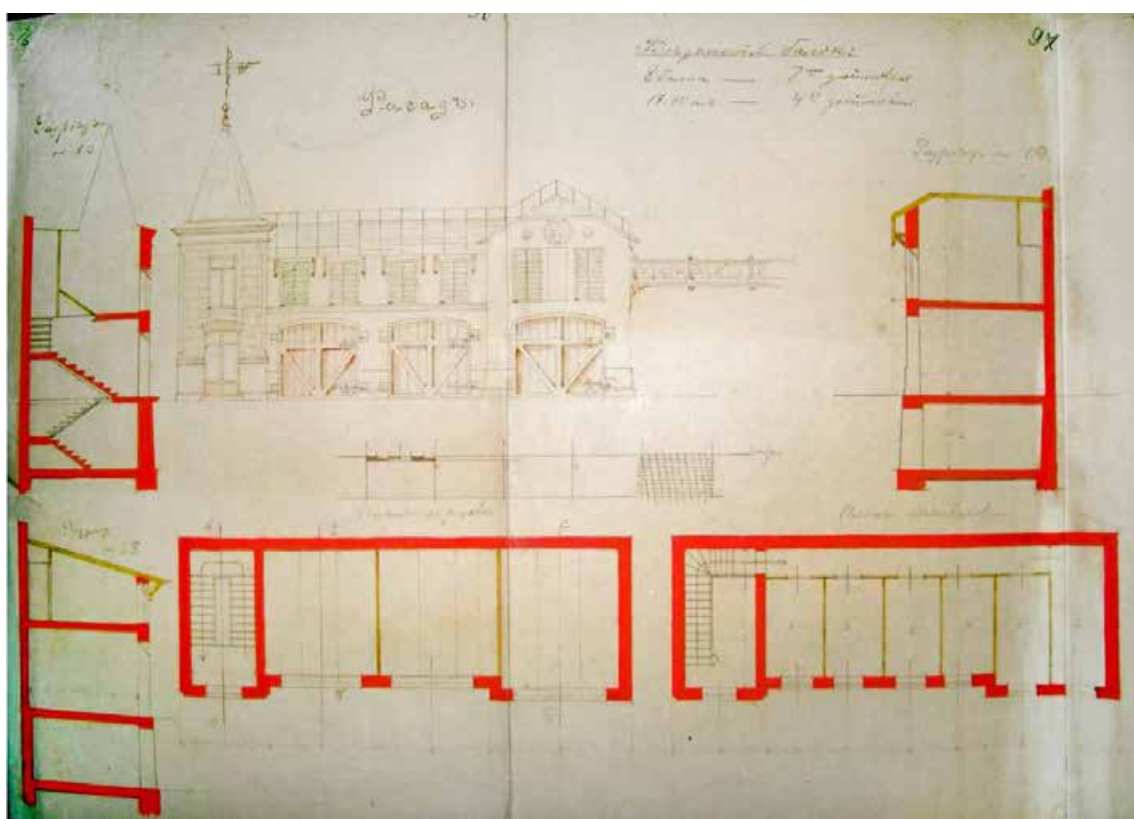
23. План 6-го этажа. 1904 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



24. Фасад дома инженера г-на Бака. 1904 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



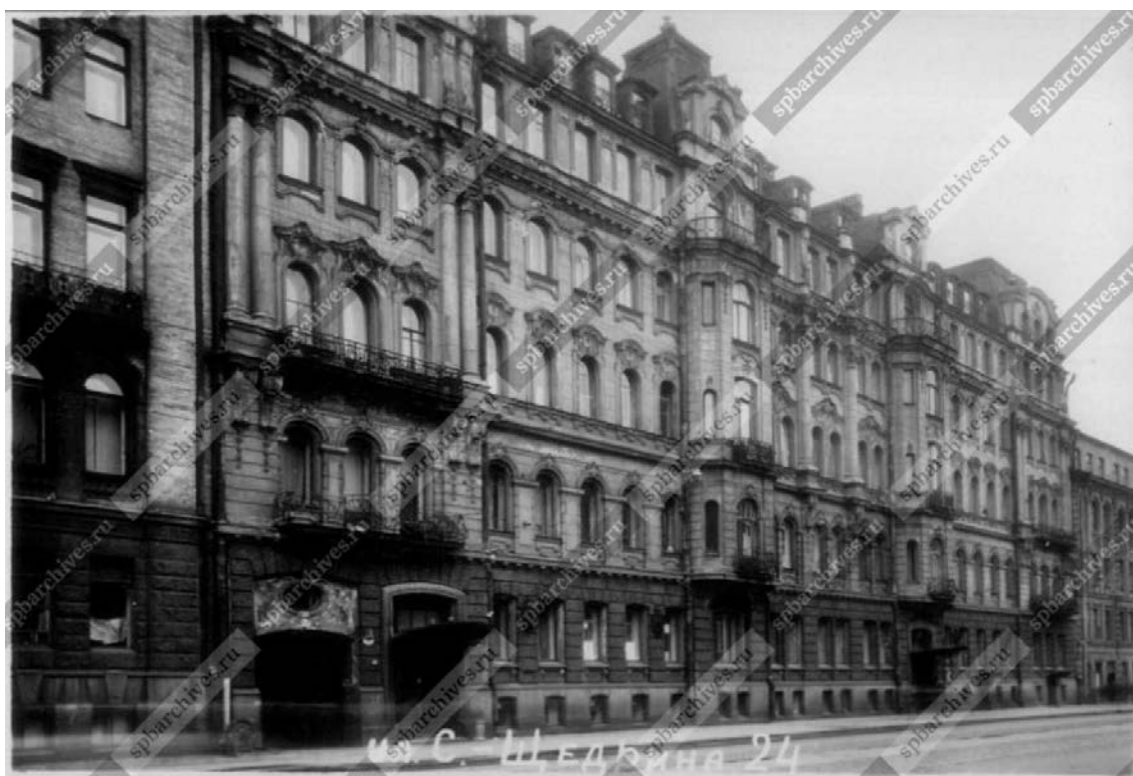
25. Разрез по двум парадным лестницам (по главной оси) дома г-на Бака по Кирочной ул. № 24. 1904. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



26. Фасад дворового флигеля. 1904 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4144.



27. Фрагмент немецкой аэрофотосъемки 1939-1942 гг. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.



28. Фасад дома 24 на улице Салтыкова-Щедрина (ул. Кирочная). 1960 г. — ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 75817.



29. Фасад дома 24 на улице Солтыкова-Щедрина. 1960 г. — ЦГАКФФД
СПб. Шифр: Гр 75818.



30. Вид навеса над парадным входом дома № 24 по улице Салтыкова-Щедрина. 1978 г. — ЦГАКФФД. Ар 215047.



31. Фасад дома 24 на улице Салтыкова-Щедрина, построенного архитектором Б.И. Гиршовичем. 1982 г. — ЦГАКФФД СПб. Шифр:

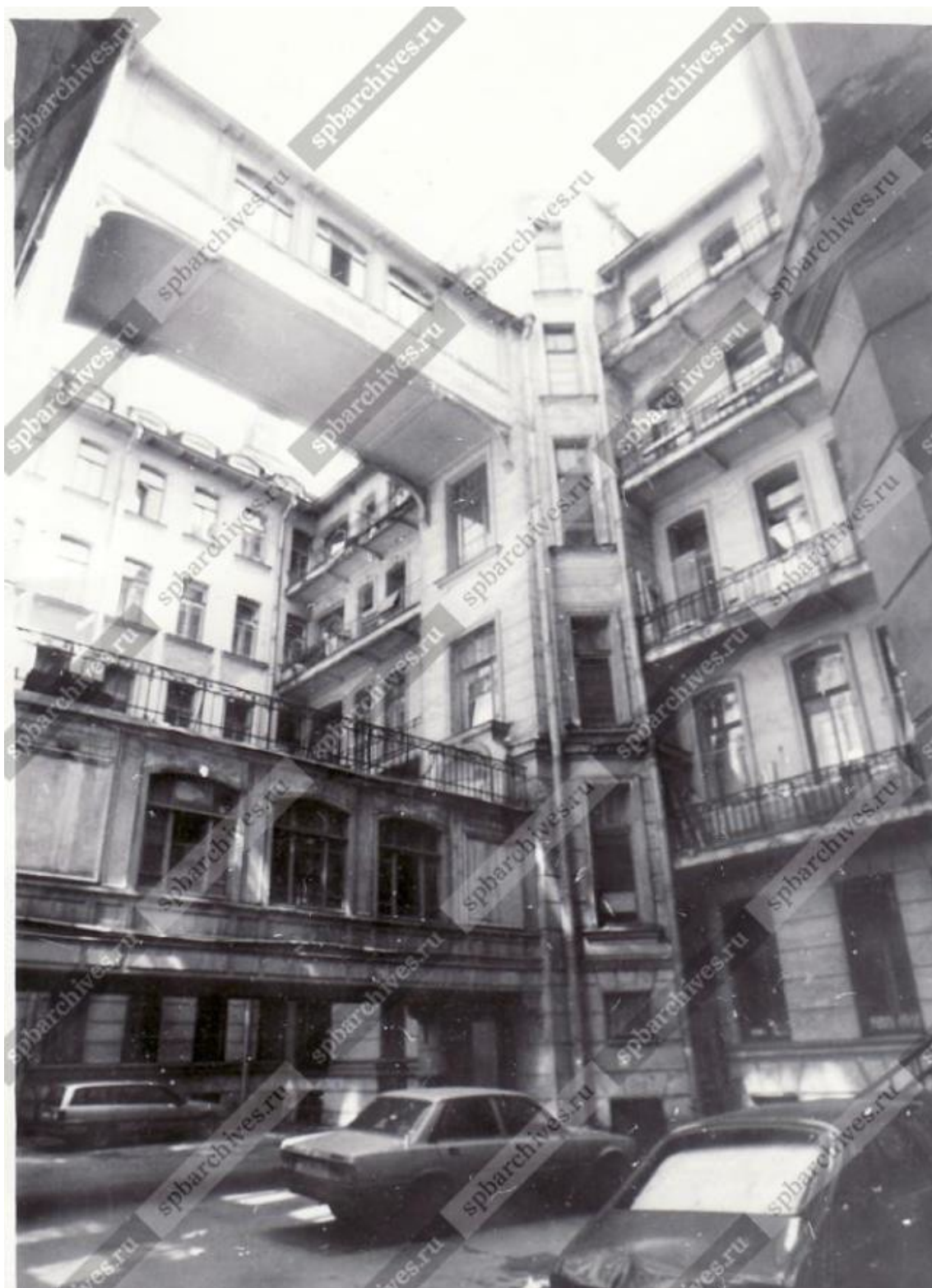
Ар 122235.



32. Улица Салтыкова-Щедрина (Кирочная). 1989 г. Фото: В.Валдин. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/116047>.



33. Вид навеса над парадным входом дома № 24 на улице Кирочной. 1998 г.
— «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс].
URL: <https://pastvu.com/p/1039491>.



34. Вид со стороны двора крытых галерей, соединяющих два корпуса дома № 24 на Кирочной улице (бывший доходный дом Ю.Б. Бака, арх. Б.И. Гиршович, 1904-1905 гг.). 26.05.2002 г. — ЦГАКФФД СПб. Шифр: Ар 214955.

Приложение №11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю.Б.Бака», расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А (Кирочная ул., 24): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 12 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Ю. Б. Бака» Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. Кирочная, д. 24, лит. А, кв. 12» (шифр: КП-18.05/6769), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2024 г.

Иная документация



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

Белинской М.Г.

info@real-pro.ru

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

№01-43-29716/24-0-1 от 19.12.2024

На № 1500958 от 25.11.2024

Рег. № 01-43-29716/24-0-0 от 25.11.2024

Уважаемая Марина Григорьевна!

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в квартире № 12 здания по адресу: Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 24, литера А элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера КГИОП сообщает следующее.

Здание по вышеуказанному адресу является выявленным объектом культурного наследия «Дом Ю.Б. Бака».

КГИОП не располагает сведениями о наличии элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров в квартире № 12.

Вместе с тем, вне зависимости от наличия (отсутствия) отделки помещений объекта культурного наследия, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования) осуществляется по согласованию с КГИОП в порядке, установленном статьей 45 Федерального закона.

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

**Начальник отдела
государственного реестра объектов
культурного наследия**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00D0B468D213568491907F8CAEFE8DB23B
Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**
Действителен с 10.12.2024 по 05.03.2026

Д.С. Брыков

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
1	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2	Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия;	31
3	Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;	33
4	Приложение №3. Копия решений органа государственной власти об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия;	35
5	Приложение №4. Материалы фотофиксации;	51
6	Приложение №5. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	94
7	Приложение №6. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность;	102
8	Приложение №7. Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;	111
9	Приложение №8. Копии договоров с экспертами;	118
10	Приложение №9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;	137
11	Приложение №10. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	153
12	Приложение №11. Иная документация.	182
13	Содержание	184