

## А К Т

по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА\*), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

г. Санкт-Петербург

26 февраля 2025 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена экспертной комиссией (Приложение №10. Протоколы заседаний экспертной комиссии) на основании договоров №№1-3 от 15 января 2025 г. на проведение государственных историко-культурных экспертиз (Приложение №9. Копии договоров с экспертами).

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

Экспертиза проведена в период с 15 января 2025 г. по 26 февраля 2025 г.

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

г. Санкт-Петербург.

### **3. Заказчик экспертизы.**

ООО «Специальное проектно-конструкторское бюро» (далее - ООО «СПКБ»); юридический адрес: 197341, город Санкт-Петербург, Фермское ш., д.32, офис 88н; ИНН 7814484762, ОГРН 1109847013396 от 25 ноября 2010 г ; генеральный директор Сташевская Елена Николаевна.

### **4. Следующие сведения об эксперте (экспертах):**

- **Председатель экспертной комиссии:**

**КАРГИНОВ Марат Дмитриевич**, образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ), специальность –

инженер-строитель ПГС; стаж работы по специальности – 20 лет. Место работы, должность: ООО «Группа компаний «Строй-Эксперт», генеральный директор.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 06 декабря 2023 г. №3295).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

**- Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

**МАКАРОВА Мария Валерьевна**, образование высшее – Кемеровский государственный университет (КемГУ), специальность – историк; стаж работы по специальности – 19 лет. Место работы, должность – ООО «НЭО», генеральный директор.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 25 декабря 2023 г. №3493).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

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

**- Член экспертной комиссии:**

**НИКОЛАЕВА Вероника Николаевна**, образование высшее, окончила Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ), специальность: архитектор; стаж работы по специальности – 21 год; место работы, должность: ООО «АВЕРО ГРУП», главный архитектор проекта.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 30 августа 2023 г. №2519).

**Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):**

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

## **5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.**

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

Председатель экспертной комиссии: подписано электронной подписью М.Д. Каргинов

Ответственный секретарь подписано электронной подписью М.В. Макарова  
экспертной комиссии:

Член экспертной комиссии: подписано электронной подписью В.Н. Николаева

## **6. Цели и объекты экспертизы.**

### **6.1. Цели экспертизы.**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА): «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### **6.2. Объекты экспертизы.**

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА): «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»»,



расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанная ООО «СПКБ» в 2025 г., в составе:

№ Тома	Шифр	Наименование
<b>Раздел 1.</b>	<b>Предварительные работы</b>	
Том 1.1.	ИРД	Исходно-разрешительная документация
Том 1.2	ПИ	Предварительные исследования
Том 1.3.	ФФ	Фотофиксация до начала проведения работ
<b>Раздел 2.</b>	<b>Комплексные научные исследования</b>	
Том 2.1.	ИАБИ	Историко-архивные и библиографические исследования
Том 2.2.	ОЧ	Историко-архитектурные натурные исследования
Том 2.3.	ИТИ	Инженерно-технические исследования
<b>Раздел 3.</b>	<b>Проект приспособления</b>	
<b>Том 3.1.</b>	ПЗ	Пояснительная записка
<b>Том 3.2.</b>	АР	Архитектурные решения
<b>Том 3.3.</b>	ЭС	Система электроснабжения
<b>Том 3.4.</b>	ПОР	Проект организации работ

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

- «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанная ООО «СПКБ» в 2025 г. (в составе в соответствии с п. 6.2. настоящего Акта);
- задание КГИОП от 25.11.2024 г. №01-21-2880/24-0-1 (согласовано правообладателем 25.11.2024) на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в государственный реестр объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (Приложение №6. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия);
- копия технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 21, литера Н, выданного филиалом ГУП «ГУИОН», по состоянию на

22.11.2007 (Приложение №8. Копия технического паспорта на объект культурного наследия и поэтажных планов);

- выписка от 30.01.2025 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – нежилом здании, по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, кадастровый номер: 78:14:0007532:2033, находящимся в собственности Климова Дениса Владимировича (Приложение №7. Правоустанавливающие документы: выписки из ЕГРН);

- выписка от 30.01.2025 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельном участке, по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2 кадастровый номер: 78:14:0007532:2905, находящимся в собственности физического лица (Приложение №7. Правоустанавливающие документы: выписки из ЕГРН);

- копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 21 утвержденного заместителем председателя КГИОП Б.М. Кириковым 15 марта 2004 г. (Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия).

- копия охранного обязательства от 10.08.2009 г. №9019 на объект культурного наследия федерального значения «Дом Демидова П.Н. (Гагариной В.Ф.)» (Приложение №11. Копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия);

- копия распоряжения КГИОП №1288-рп от 18.10.2024 об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Коли Томчака, дом 21, литера Н (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия);

#### **8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы (если имеются):**

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

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530 и законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

1) архивно-библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований была изучена библиография в Русском фонде Российской национальной библиотеки (РНБ), изучены фонды Отдела систематизации, популяризации и хранения документированной информации об объектах культурного наследия КГИОП, государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), государственного архива кинофотодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), Российского государственного исторического архива (РГИА).

В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии;

По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткая историческая справка (пункт 10 Акта) и альбом иконографии (Приложение №4. Историческая иконография);

2) визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (фотограф – аттестованный эксперт В.Н. Николаева) (Приложение №5. Материалы фотофиксации).

Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей конструктивного, технического и художественного состояния памятника в целом и его отдельных элементов, степени возможной аварийности в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений;

- 3) сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заказчиком;
- 4) анализ представленных заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

При проведении экспертизы эксперты соблюдали 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», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

**10. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований (при значительном объеме информации факты и сведения излагаются в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения):**

**10.1. Учетные сведения.**

Объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, включен в список выявленных объектов культурного наследия с наименованием выявленного объекта культурного наследия с наименованием «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», 1914, арх. И.И.Долгинов, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Коли Томчака ул., 21, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 №15 (Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного, по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Коли Томчака, дом 21, литера Н, утвержден распоряжением

КГИОП №1288-рп от 18.10.2024 (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия).

Границы территории выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного, по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Коли Томчака, дом 21, утвержденный первым заместителем председателя КГИОП Б.М. Кириковым 13.03.2004 (Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия).

Охранное обязательство на выявленный объект культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»» от 10.08.2009 г. №9019 (Приложение №11. Копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия);

#### **10.2. Собственник или пользователь объекта.**

Выявленный объект культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»» находится в собственности Климова Дениса Владимировича (Приложение №9. Правоустанавливающие документы: выписки из ЕГРН).

#### **10.3. Краткие исторические сведения (сведения о времени возникновения объекта, датах основных изменений (перестройки) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий).**

Здание было построено в 1914 г. по проекту архитектора И.И. Долгинова в кирпичном стиле промышленной архитектуры.

Здание было построено для макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и И. И. Гольдберг».

В шестиэтажном фабричном здании размещались основные и вспомогательные производства, кладовые и котельная. Макаронный цех был оборудован прессами фирмы «Озолинг», сушильный цех – камерными сушилками, котельная – паровыми котлами системы «Ланкашир».

После 1917 г. на базе АО «М. Иванов и Н. Гольдберг» организовали Петроградскую макаронную фабрику.

В годы первых пятилеток фабрика получила государственные средства на реконструкцию, и уже в 1928 г. на ее территории построили основной трехэтажный корпус,

где было установлено немецкое оборудование фирмы «Вернер – Пфлейдерер» – ведущего в те годы поставщика оборудования для макаронной промышленности.

В эти годы производство динамично развивалось: в 1940 г. по сравнению с 1917-м выпуск изделий возрос в 18 раз. Каждый из семи гидравлических прессов, которыми была оснащена фабрика, выдавал 22 тонны макарон в сутки. По данным статистики тех лет, фабрика снабжала макаронами почти весь Ленинград и соседние города: Псков, Новгород, Вологду.

С декабря 1941 по июнь 1943 г., в тяжелые дни блокады Ленинграда, производственная деятельность по выпуску макаронных изделий была законсервирована. До июня 1942 г. на фабрике сушили сухари для фронта, с 1942 до июня 1943-го – изготавливали тару для снарядов. В июне 1943 г. производственную деятельность фабрики возобновили, предприятие выпускало макаронный полуфабрикат для отправки на фронт, а после победы производство вновь расширялось и совершенствовалось, и к 1950 г. удалось достичь показателей довоенного выпуска.

В 2012-2013 гг. здание было приспособлено под современное использование в качестве офисно-делового центра по проекту архитекторов Лошакова П. И., Лошакова Н. П. (ГАП), Буракова А. В. Генподрядчиком выступило ООО «Инвестиционно-строительная группа "Воин"», проект разработало ООО «Падамс» (субподрядчик ООО «Экостройпроект»).

Были отреставрированы лестницы, оконные заполнения, воссоздана историческая конфигурация остекловки. Лицевой кирпич фасадов очистили, штукатурные поверхности восстановили. Цветовое решение здания выполнили в соответствии с его историческим обликом. Помещение чердака превратили в седьмой мансардный этаж, в здание встроили два лифта. Были усилены фундаменты и перекрытия.

#### **10.4. Описание современного состояния объекта.**

Шестиэтажное прямоугольное в плане здание с воротным проездом.

Воротный проезд с коробовым завершением.

Наружные и внутренние капитальные стены выполнены из кирпича. Каркас фабричного здания из несущих железобетонных пилонов и столбов.

В здании две лестницы на косоурах со ступенями из известняка, с металлическим ограждением.

##### Западный фасад:

Материал и характер отделки фасадной поверхности - лицевой кирпич;

Материал отделки цоколя – известняк.

Дверные и оконные проемы с полуциркульными, лучковыми и прямыми завершениями.

Оконные проемы в уроне 1-го этажа оформлены профилированными архивольтами с импостами;

По вертикали западный фасад расчленен пилястрами и полуколоннами.

По горизонтали западный фасад расчленен профилированными подоконными и межэтажными раскрепованными карнизами, завершен гладким фризом, венчающим профилированным разорванным карнизом; фронтонами с профилированным карнизом и люкарнами, ограждением из опорных кирпичных тумб и металлических секций.

### **10.5. Анализ проектной документации.**

На экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА) - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанная ООО «СПКБ» в 2025 г., в составе:

<b>№ Тома</b>	<b>Шифр</b>	<b>Наименование</b>
<b>Раздел 1.</b>		<b>Предварительные работы</b>
Том 1.1.	ИРД	Исходно-разрешительная документация
Том 1.2	ПИ	Предварительные исследования
Том 1.3.	ФФ	Фотофиксация до начала проведения работ
<b>Раздел 2.</b>		<b>Комплексные научные исследования</b>
Том 2.1.	ИАБИ	Историко-архивные и библиографические исследования
Том 2.2.	ОЧ	Историко-архитектурные натурные исследования
Том 2.3.	ИТИ	Инженерно-технические исследования
<b>Раздел 3.</b>		<b>Проект приспособления</b>
<b>Том 3.1.</b>	ПЗ	Пояснительная записка
<b>Том 3.2.</b>	АР	Архитектурные решения

<b>Том 3.3.</b>	ЭС	Система электроснабжения
<b>Том 3.4.</b>	ПОР	Проект организации работ

**Раздел 1. Предварительные работы. Том. 1.1. Исходно-разрешительная документация. Шифр МОСК140-2024. АХП-ИРД.**

В данном разделе ООО «СПКБ» представлены задание КГИОП от 25.11.2024 г. №01-21-2880/24-0-1 (согласовано правообладателем 25.11.2024), выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объект культурного наследия и (или) земельные участки в границах его территории, внесенные в государственный кадастр недвижимости, копия технического паспорта с поэтажными планами, акт технического состояния от 28 ноября 2024 г., учетные сведения.

Представленная в разделе исходно-разрешительная документация достаточна для разработки проектной документации.

**Раздел 1. Предварительные работы. Том. 1.2. Предварительные исследования. Шифр МОСК140-2024. АХП-ПИ.**

В соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 №90-01-39-ГП в раздел включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 28 ноября 2024 г.

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

- строительно-монтажные;
- приспособление для современного использования;
- ремонт.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные



и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА).

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

В связи с выводом акта проектная документация разрабатывалась в соответствии с Национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры».

Также в данный раздел включен акт технического состояния от 28 ноября 2024 г.

### **Раздел 1. Предварительные работы. Том. 1.3. Фотофиксация до начала проведения работ. Шифр МОСК140-2024. АХП-ФФ.**

Перед разработкой проектной документации специалисты ООО «СПКБ» провели детальную фотофиксацию современного состояния архитектурного облика объекта культурного наследия.

Проведенная фотофиксация отражает современную ситуацию и дает полное представление о современном облике объекта культурного наследия.

### **Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том. 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Шифр МОСК140-2024. АХП-ИАБИ.**

Историческая записка, представленная в данном томе, выполнена на основе историко-архивных и библиографических исследований, и содержит сведения по истории освоения участка и строительства рассматриваемого здания (включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ), достаточные для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

## **Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том 2.2. Историко-архитектурные натурные исследования. Шифр МОСК140-2024. АХП-ОЧ.**

В рамках комплексных научных исследований по заданию КГИОП от 25.11.2024 г. №01-21-2880/24-0-1 (согласовано правообладателем 25.11.2024) специалистами ООО «СПКБ» были проведены архитектурные обмеры объекта культурного наследия с целью оценки фактического состояния объекта культурного наследия.

Архитектурные обмеры выполнены в достаточном объеме для разработки проектной документации и соответствуют архитектурному облику объекта культурного наследия в натуре.

## **Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том 2.3. Инженерно-технические исследования состояния строительных конструкций. Шифр МОСК140-2024. АХП- ИТИ.**

В ноябре 2024 г. специалисты ООО «СПКБ» по заданию КГИОП провели визуальное и инструментальное обследование основных строительных конструкций объекта культурного наследия.

В ходе настоящего обследования обнаружены следующие дефекты и повреждения.

Фундаменты под стены здания мелкого заложения, ленточные, бутовые. При визуальном осмотре стен – трещин и иных дефектов не зафиксировано. Общее техническое состояние – работоспособное.

Конструктивная схема здания представляет собой несущие кирпичные стены. Толщина наружных стен составляет 620 – 1280 мм. При визуальном осмотре стен – трещин и иных дефектов не зафиксировано. Общее техническое состояние – работоспособное.

Цоколь с лицевой стороны известняковый - 1 скоба, а со стороны двора цоколь отсутствует (исторический скрыт культурным слоем). На известняковом цоколе наблюдается деструкция и офактуривание камня, разрушение шовного раствора, деструкция камня, загрязнения. Общее техническое состояние цоколя с лицевой стороны признается ограниченно-работоспособное, а со стороны двора работоспособное.

Отмостка с лицевой стороны брусчатка, а со стороны двора асфальт (совмещена с асфальтовым покрытием двора). При визуальном осмотре дефектов не зафиксировано. Общее техническое состояние признается исправным.

Здание имеет один арочный проезд. При визуальном осмотре стен – трещин и иных дефектов по штукатурному и окрасочному слою не зафиксировано. Техническое состояние – работоспособное.

Окрасочные слои, штукатурная отделка. При визуальном осмотре стен – трещин и иных дефектов по штукатурному и окрасочному слою не зафиксировано. Техническое состояние – работоспособное.

Архитектурный декор фасадов. При визуальном осмотре – трещин, утрат, сколов и иных дефектов по штукатурному и окрасочному слою не зафиксировано. Техническое состояние – работоспособное.

Заполнения оконных и дверных проемов. При визуальном осмотре – дефекты и утраты не зафиксированы. Техническое состояние – работоспособное.

Входы в здание. Крыльца со стороны лицевого фасада – бетонные современные, без отделки. При визуальном осмотре – дефекты и утраты не зафиксированы. Пряжки со стороны дворового фасада – бетонные современные, без отделки. При визуальном осмотре – дефекты и утраты не зафиксированы. Дефектов несущих элементов ступеней не зафиксировано. Бетонные слои крыльца и пряжка имеют признаки увлажнения. Техническое состояние – ограниченно работоспособного.

Водосточные трубы. При визуальном осмотре водосточных труб – дефектов не зафиксировано. Техническое состояние – работоспособное.

Металлодекор лицевых фасадов представлен ограждение мансарды, а дворовых фасадов представлен заполнением воротного проезда. При визуальном осмотре – дефектов не зафиксировано. Техническое состояние – работоспособное.

Визуальное и инструментальное обследование основных строительных конструкций выполнено в достаточном объеме для разработки проектной документации.

Рекомендации по результатам обследования конструкций направлены на сохранение объекта культурного наследия и были учтены при разработке проектной документации.

### **Раздел 3. Проект приспособления. Том 3.1. Пояснительная записка. Шифр МОСК140-2024. АХП-ПЗ.**

В текстовой части общей пояснительной записки содержатся достаточные исходные данные и условия для разработки проектной документации, включая общие сведения об объекте, исторические сведения об объекте, краткое описание существующего

облика объекта, технического состояния и использования объекта, сведения о функциональном назначении объекта, технико-экономические показатели объекта проектирования, сведения о наличии разработанных и согласованных технических условий, сведения о решениях и мероприятиях, предусмотренных проектной документацией, характеристику принципиальных инженерных и технологических решений, перечень производственных работ.

### **Раздел 3. Проект приспособления. Том 3.2. Архитектурные решения. Шифр МОСК140-2024. АХП-АР.**

Настоящим проектом на основании задания КГИОП предусмотрено приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА).

Проектной документацией предусмотрена реставрация сохранившегося известнякового камня на цокольной части лицевого фасада, с последующим восстановлением отделки цокольной части известняком, для сохранения архитектурно-художественного образа фасада.

Проектной документацией предусмотрена отделка крыльца (парапетной части) на лицевом фасаде известняком, для сохранения архитектурно-художественного образа. Существующие ступени и площадка облицовываются керамогранитной плиткой, шероховатой. Также устанавливается ограждение.

Проектной документацией предусмотрена отделка бетонных парапетных стен прямиков в дворовом фасаде декоративным кирпичом в цвет фасада здания с сохранением порядовки, для сохранения визуального архитектурно-художественного образа дворового фасада. Существующие ступени и площадку облицовываются шероховатой керамогранитной плиткой.

Проектом предусматривается установка на лицевой фасад здания оборудования художественной подсветки и системы наружного видеонаблюдения, электрического щита и прокладка кабельных линий.

Прокладка кабеля и установка светильников производятся на участках фасада, свободных от архитектурных деталей, декора, ценных элементов отделки.

Осветительная установка на фасаде выполнена так чтобы своими элементами (светильниками, распределительными коробками и кабельными линиями) не нарушать архитектурной целостности объекта.

Кабельные линии прокладываются в гладких пластиковых трубах диаметром 20 мм. На углах поворота гладкие пластиковые трубы соединяются гибкими гофрированными трубами диаметром 20 мм. Гибкие гофрированные трубы диаметром 16 мм используются для защиты зарядного провода (провода, соединяющего светильник и ближайшую распределительную коробку). Зарядный провод в гофрированной трубе к фасаду не закрепляется.

Гладкие пластиковые трубы и гибкие гофрированные трубы закрепляются на фасаде при помощи металлического держателя одностороннего. Держатель односторонний крепится к стенам саморезом Ø4 мм, длиной 50мм в дюбеле. Закрепление сквозь кровельное покрытие не допускается.

Проводка выполняется в пластиковой трубе с последующей покраской в цвет фасада.

В местах прохода кабелей через карнизы с металлическими водостоками кабель в трубе крепится к стальной полосе, которая огибает карниз.

При закреплении пластиковой трубы на фасаде для прокладки кабельной линии ниже уровня водоотливов расстояние от пластиковой трубы до водоотлива составляет 20 мм. Места закрепления подлежат уточнению по месту.

Закрепление трубы производится с помощью хомута для труб диаметром 25мм (с гайкой и шпилькой).

Соединение проводов выполняется в пластиковых распределительных коробках АВОХ 040. Габаритные размеры коробки составляют 95х95х55мм.

Распределительные коробки крепятся к стенам двумя саморезами Ø4 мм, длиной 50мм в дюбелях.

Перед установкой на фасад пластиковые трубы (прямые и гофрированные), распределительные коробки и держатели односторонние окрашиваются в цвет фасада.

Светильники поставляются на объект окрашенные в цвет фасада.

Светильники крепятся при помощи оцинкованных болтов диаметром 6мм, длиной 100мм, вкручиваемых в капроновые дюбеля (МВР-S) диаметром 10мм и длиной 100мм.

Для крепления светильников используются стандартные кронштейны из нержавеющей стали. Кронштейны окрашиваются в цвет фасада.

Кронштейны из стальной полосы закрепляются на фасаде при помощи саморезов Ø4 мм, длиной 50 мм в дюбеле.

Основными требованиями, предъявляемые к проекту являются:

- выделять характерные функциональные и архитектурные особенности здания;

- устанавливаемое оборудование не должно нарушать архитектурной целостности объекта проектирования;

- устанавливаемое оборудование не должно влиять на ночное освещение проезжей части;

- устанавливаемое оборудование не должно оказывать раздражающее или возбуждающее воздействие на людей и отвечать общепринятым нормам и правилам РФ;

Проект выполнен в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение».

Проектной документацией предусмотрена установка на лицевом фасаде камер видеонаблюдения с прокладкой электрокабеля в кабель-каналах с окраской оборудования в цвет фасада.

Проектной документацией предусмотрена установка кондиционеров на восточном фасаде (дворовой), оборудование устанавливается в корзины-короба с крышкой и без крышки для внешнего блока кондиционера с перфорацией кирпичики с кронштейнами, выкрашенные в цвет фасада.

Проектной документацией предусмотрена установка кондиционеров на стене в арочном проезде, оборудование устанавливается в корзины-короба без крышки для внешнего блока кондиционера с квадратными отверстиями с кронштейнами, выкрашенные в цвет фасада.

Проектной документацией предусмотрена установка над крыльцами на лицевом фасаде светопрозрачные козырьки-навесы, для сохранения визуального архитектурно-художественного образа и защиты от осадков.

Проектной документацией предусмотрена установка над приемками на дворовом фасаде металлическое из оцинкованной кровельной стали (фальцевый замок) с полимерным покрытием - скатные козырьки на столбах, окрашенные в цвет кровли со всех сторон, для сохранения визуального архитектурно-художественного образа и защиты от осадков.

Проектной документацией предусмотрено на лицевом фасаде на наружных остекленных дверях выполнить расстекловку (за счет наклеивания филенок) аналогично рядом располагающихся оконных заполнений для сохранения архитектурно-художественного образа с выкрашиванием в цвет оконных столярных заполнений и с установкой фурнитуры - ручки-скобы.

Проектной документацией предусмотрено со стороны дворового фасада в осях 3-4 и 13-14 первого этажа выполнить замену остекления оконного проема на устройство

вентиляционной решетки и зашивкой металлическим листом, выкрасить с выкрашиванием заполнения оконного проема в цвет столярных заполнений.

Данные архитектурные решения направлены на сохранение предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП №1288-рп от 18.10.2024 предмет охраны, а именно: «Конструктивная система здания: наружные и внутренние капитальные стены (материал - кирпич.

«Архитектурно- художественное решение фасадов: западный фасад: материал и характер отделки фасадной поверхности - лицевой кирпич;

материал отделки цоколя - известняк;

исторический рисунок оконных заполнении;

профилированные архивольты с импостами;

пилястры, полуколонны; профилированные

подоконные и межэтажные раскрепованные карнизы;

гладкий фриз;

восточный фасад:

материал и характер отделки фасадной поверхности - лицевой кирпич;

материал отделки цоколя - известняк;

исторические местоположение, конфигурация и габариты дверных и оконных проемов с полуциркульными, лучковыми и прямыми завершениями;

исторический рисунок оконных заполнений».

По результатам комплексных научных исследований были разработаны технологические рекомендации по реставрации.

#### Известняк.

В соответствии с технологическими рекомендациями мероприятия по реставрации известнякового камня, предусмотрена промывка поверхности от легкоудаляемых загрязнений, консервация дефектных участков камня, восполнение утрат камня, защита поверхности камня.

#### Кирпич.

В соответствии с технологическими рекомендациями мероприятия по реставрации кирпичной кладки включают расчистку поверхности от остатков штукатурного слоя, высушивание кладки до оптимальной влажности, удаление разрушенных фрагментов кирпича и кладки, восполнение утрат кирпича, восполнение утрат шовного раствора, укрепление разрушенных участков кирпича и вычинку кирпичной кладки.

Штукатурка. В соответствии с технологическими рекомендациями мероприятия по реставрации штукатурного слоя включают расчистку поверхности отделочных и

декоративных материалов, укрепление штукатурного основания с максимальным сохранением оригинальной штукатурной отделки стен и потолков, грунтовку, окраску поверхностей стен и потолков согласно окрасочным системам.

Ведомости объемов работ. работ составлены по результатам комплексных научных исследований и включают объемы работ и материалов, необходимых для реализации архитектурных и конструктивных решений.

### **Раздел 3. Проект приспособления. Том 3.3. Система электроснабжения. Шифр МОСК140-2024. АХП – ЭС.**

Электроснабжение выполнено, пятижильным кабелем по системе TN-C-S (ГОСТ Р50571.2-94); однофазные электроприемники запитаны трехпроводной сетью.

Питание установки архитектурно-художественного освещения осуществляется от распределительного щита, расположенного в этом же здании.

Сечения кабелей и тип расцепителей аппаратов защиты выбирались исходя из расчетов тока КЗ и потерь по напряжению.

Предохранители имеют тепловые расцепители, которые защищают сеть от перегрузок и токов короткого замыкания.

Категория электроприемников по надежности электроснабжения - 3.

Управление режимами включения архитектурно-художественного освещения здания предусмотрено от диспетчерского пункта, расположенного в этом же здании.

Щит освещения (ЩО) с предохранителями и УЗО располагается в доступном для обслуживания месте. С целью защиты щит следует располагать на высоте не менее 3 м от уровня земли.

Цветовая температура света 3000 К (теплый белый).

Проектной документацией при трассировке системы электроснабжения предусмотрено максимальное использование существующих технологических отверстий.

Проектные мероприятия по устройству системы электроснабжения не нарушат утвержденный предмет охраны.

### **Раздел 3. Проект приспособления. Том 3.4. Проект организации работ. Шифр МОСК140-2024. АХП-ПОР.**

Проект организации реставрации разработан в соответствии с СП 48.13330.2011 «Организация строительства» и состоит из двух этапов: подготовительного и основного.

В подготовительный период проектом предусмотрена организация временного ограждения и освещение территории строительной площадки; устройство временных



инженерных сетей, обеспечение строительной площадки противопожарным инструментом и инвентарем.

Во время производства работ обеспечивается возможность проезда пожарных автомашин ко всем существующим зданиям и сооружениям.

Разгрузка автотранспорта выполняется вручную.

Складирование материалов на пешеходной и проезжей зоне не допускается, все материалы подвозятся на бортовой машине в место складирования на твердое покрытие (асфальт), находящееся в ограждаемой зоне.

Проектные решения основного периода производства работ разработаны по результатам проведенных комплексных научных исследований.

В основной период производятся:

- работы по прокладке кабельных линий в лотке по фасаду здания;
- работы по подключению к наружным сетям.

Монтаж оборудования производится с использованием автовышек, что позволяет исключить повреждение кровли.

Кабели следует укладывать с запасом по длине 1-2%.

Пробивка отверстий в фундаментах, стенах и перекрытиях отбойным молотком не допускается.

После установки оборудования и прокладки коммуникаций на фасадах должны быть выполнены реставрационные работы, возвращающие зданию его первоначальный вид.

Ремонтные и реставрационные работы выполняются вручную с помощью ручных инструментов и приспособлений.

Строительные работы планируется производить щадящими методами. При производстве работ не применяются машины и механизмы, создающие повышенный уровень вибрации.

Наблюдения за деформациями основания и фундаментов здания проводятся с начала производства работ.

Сбор и удаление строительного мусора производится вручную в пыленепроницаемые мешки и вручную выносятся на площадку складирования строительных отходов. Сбор и хранение производственных отходов осуществляется в закрытых металлических контейнерах с последующим вывозом в установленном порядке на полигон ТБО.

Проектом предусматривается необходимость выполнения требований о пожарной безопасности, мероприятий по безопасности производства, охране труда и охране окружающей среды.

Представленные в проекте организации реставрации решения и мероприятия учитывают требования к сохранению объекта культурного наследия, соответствуют комплексу работ по сохранению объекта, предлагаемых проектной документацией и обеспечивают сохранность объекта культурного наследия и его предмета охраны.

**11. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы (при значительном количестве документов и литературы их перечень приводится в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения):**

**11.1. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы.**

- альбом иконографии (Приложение №4. Историческая иконография);
- альбом фотофиксации современного состояния объекта (Приложение №5. Материалы фотофиксации);
- приказ КГИОП от 20.02.2001 №15 (Приложение №1 Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия).

**11.2. Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература.**

- 1) Московский проспект. Очерки истории. Сост. Векслер А. Ф., Крашенинникова Т. Я. Изд. ЗАО «Издательство Центрполиграф», 2014
- 2) Очерки истории Ленинграда. Т. 1, 2. М., Л., 1955-1957.
- 3) Штиглиц М.С. Промышленная архитектура Петербурга. СПб., 1996.
- 4) Штиглиц М.С. Промышленная архитектура Петербурга в сфере «Индустриальной
- 5) археологии». СПб., 2003
- 6) Штиглиц М.С., Лелина В.И., Гордеева М.А., Кириков Б.М. Памятники промышленной архитектуры, СПб, 2005.

**Архивные источники:**

**Фонды Отдела систематизации, популяризации и хранения документированной информации об объектах культурного наследия КГИОП**

**Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб)**

### **Нормативная документация:**

- ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры;
- ГОСТ Р 55567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования;
- ГОСТ 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники.
- ГОСТ Р 56905-2016. Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования;
- ГОСТ Р 55945-2014. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия;
- ГОСТ Р 21.101-2020. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации

### **12. Обоснования вывода экспертизы.**

По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА) - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., было установлено следующее:

- 1) Проектная документация разработана в соответствии с заданием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, выданным соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;
- 2) Состав проектной документации соответствует требованиям нормативной документации;
- 3) Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы;

- 4) Разработанные проектные решения основаны на комплексных научных исследованиях и предпроектных изысканиях;
- 5) Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;
- 6) Предусмотренные в проектной документации решения обеспечивают сохранение предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21).

**13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 настоящего Положения:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА): «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанная ООО «СПКБ» в 2025 г., соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**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» (<https://kgior.gov.spb.ru/>) в соответствии с пунктом 30 настоящего Положения:**

- 1) Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия
- 2) Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия
- 3) Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия

- 4) Приложение №4. Иконографические материалы
- 5) Приложение №5. Материалы фотофиксации
- 6) Приложение №6. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
- 7) Приложение №7. Правоустанавливающие документы: выписки из ЕГРН
- 8) Приложение №8. Копия технического паспорта на объект культурного наследия и поэтажных планов
- 9) Приложение №9. Копии договоров с экспертами.
- 10) Приложение №10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии
- 11) Приложение №11. Копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия

**15. Дата оформления заключения экспертизы: 26 февраля 2025 г.**

Председатель экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	М.Д. Каргинов
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	М.В. Макарова
Член экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	В.Н. Николаева

Приложение №1

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**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 г. N 15

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СПИСКА ВНОВЬ ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ,  
ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ ИСТОРИЧЕСКУЮ, НАУЧНУЮ, ХУДОЖЕСТВЕННУЮ  
ИЛИ ИНУЮ КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании [пунктов 12, 13, 14](#) Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утвержденной приказом Минкультуры СССР от 13.05.1986 N 203, приказываю:

1. Утвердить прилагаемый [Список](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный [постановлением](#) Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

2. Ввести в действие [Список](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.

3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться [Списком](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.

4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:

4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном [Списке](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном [Списке](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

5. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета памятников Кирикову Б.М.:

5.1. Организовать направление заверенных копий [Списка](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в КУГИ, КГА, КЗРиЗ, ГУЮ "Городское бюро регистрации прав на недвижимость", территориальные управления административных районов Санкт-Петербурга, Нотариальную палату Санкт-Петербурга.

5.2. Организовать опубликование настоящего приказа и утвержденного [Списка](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в информационно-правовой системе "Кодекс".

6. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления инвестиционных программ, лицензирования, экспертизы и приватизации памятников Комлеву А.В. организовать передачу в отделы и сектора Управления по охране и использованию памятников утвержденного [Списка](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в электронной форме.

7. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя КГИОП - начальника Управления государственного учета памятников Кирикова Б.М.

Председатель Комитета  
по государственному контролю,  
использованию и охране памятников  
истории и культуры  
Н.И.Явейн

УТВЕРЖДЕН  
приказом КГИОП  
от 20.02.2001 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



		1910-1914	арх. Э.А.Густавсон			
1026	<b>Здание макаронной фабрики акционерного общества "М.Иванов и Н.Гольдберг"</b>	1914	<b>арх. И.И.Долгинов</b>	<b>Коли Томчака ул., 21</b>	<b>среднее</b>	<b>-"</b>
1027	Комплекс построек мыловаренного и стеаринового завода А.М.Жукова	1886-1889, 1893-1905	техн. А.И.Рейнбольдт	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 281, литеры А, Р	среднее	-"
(в ред. Приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 03.08.2011 N 8-178)						
1027.1	Производственный корпус (глицериновый цех)	1886-1889, 1893-1905	техн. А.И.Рейнбольдт	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 281, литера А	среднее	-"
(в ред. Приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 03.08.2011 N 8-178)						
1027.2	Здание лаборатории (с оградой)	1886-1889, 1893-1905	техн. А.И.Рейнбольдт	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 281, литера Р	среднее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с последующим включением в Список памятников истории и культуры (экспертное заключение от 20.03.2000)
(в ред. Приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 03.08.2011 N 8-178)						

Приложение №2

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА\*), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

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



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окул

18.10.2024

№ 1288-рп

**Об утверждении предмета охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Здание макаронной фабрики акционерного общества «М.Иванов и Н.Гольдберг»**

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, в связи с позицией судов общей юрисдикции относительно нормативного характера правовых актов, утверждающих предмет охраны объекта культурного наследия:

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М.Иванов и Н.Гольдберг», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Коли Томчака ул., 21, согласно приложению к распоряжению.

2. Распоряжение КГИОП от 12.07.2011 № 10-392 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг» признать утратившим силу.

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

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

Заместитель председателя КГИОП





Г.Р. Аганова

Предмет охраны  
выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М.Иванов и Н.Гольдберг», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Коли Томчака ул., 21





№ п/п	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	габариты шестиэтажного прямоугольного в плане здания с воротным проездом по венчающий карниз аттикового этажа.	
2.	Конструктивная система:	<p>наружные и внутренние капитальные стены (материал - кирпич);</p> <p>исторические плоские перекрытия; отметки межэтажных;</p> <p>каркас из несущих железобетонных пилонов и столбов;</p>	 



		<p>две лестницы: конструкции (на косоурах); материал ступеней (известняк), ограждение материал (металл), рисунок, техника исполнения (сварка).</p>	
3.	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.</p>	
4.	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>западный фасад: материал и характер отделки фасадной поверхности – лицевой кирпич;</p> <p>материал отделки цоколя – известняк; исторические местоположение, конфигурация и габариты дверных и оконных проемов с полуциркульными, лучковыми и прямыми завершениями; исторический рисунок оконных заполнениями; аттиковый этаж;</p>	  

		<p>воротный проезд с коробовым завершением;</p> <p>фронтоны с профилированным карнизом и люкарнами;</p> <p>профилированные архивольты с импостами;</p>	   
--	--	--	--



		<p>пилястры, полуколонны; профилированные подоконные и межэтажные раскрепованные карнизы;</p> <p>гладкий фриз;</p> <p>памятная доска с надписью: «Фабрика построена по проекту архитектора- художника Иосифа Исааковича Долгинова. 1915-1917» (материал – мрамор);</p> <p>ограждение – опорные кирпичные тумбы и металлические секции; венчающий профилированный разорванный карниз;</p> <p>восточный фасад: материал и характер отделки фасадной поверхности – лицевой кирпич; материал отделки цоколя – известняк; исторические местоположение, конфигурация и габариты дверных и оконных проемов с полуциркульными, лучковыми и прямыми завершениями;</p> <p>исторический рисунок оконных заполнений.</p>	   
--	--	--	--

### Приложение №3

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

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



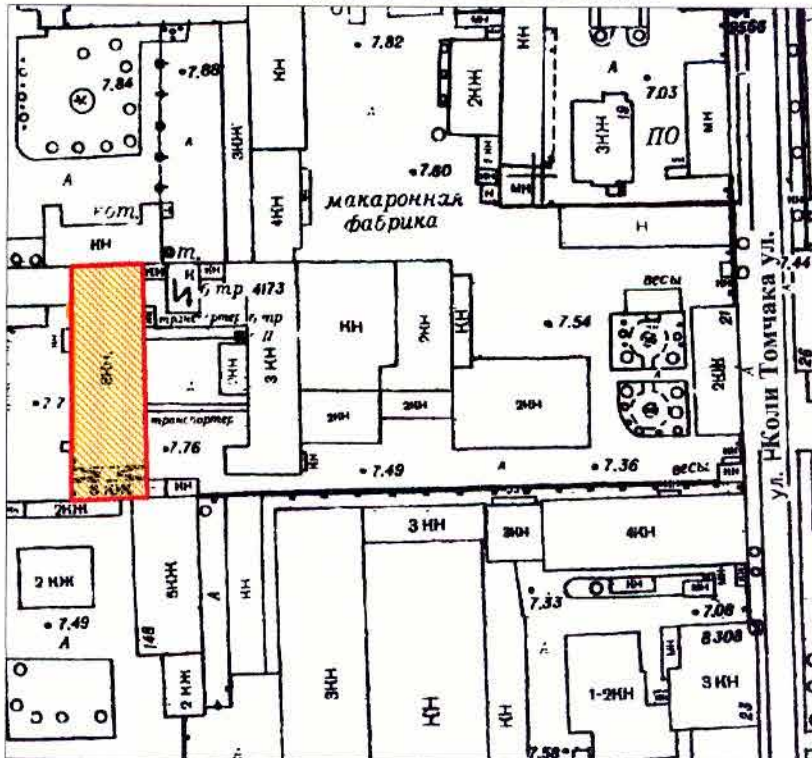
Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры — начальник управления государственного учета памятников

Б. М. Кириков  
М.П.



**План границ территории  
выявленного объекта культурного наследия  
"Здание макаронной фабрики акционерного  
общества "М. Иванов и Н. Гольдберг""**

г. Санкт-Петербург, Коли Томчака ул., 21



масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Граница территории выявленного объекта культурного наследия
- Выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

**Копия верна**

Исполнитель: \_\_\_\_\_ 37 / \_\_\_\_\_ /

#### Приложение №4

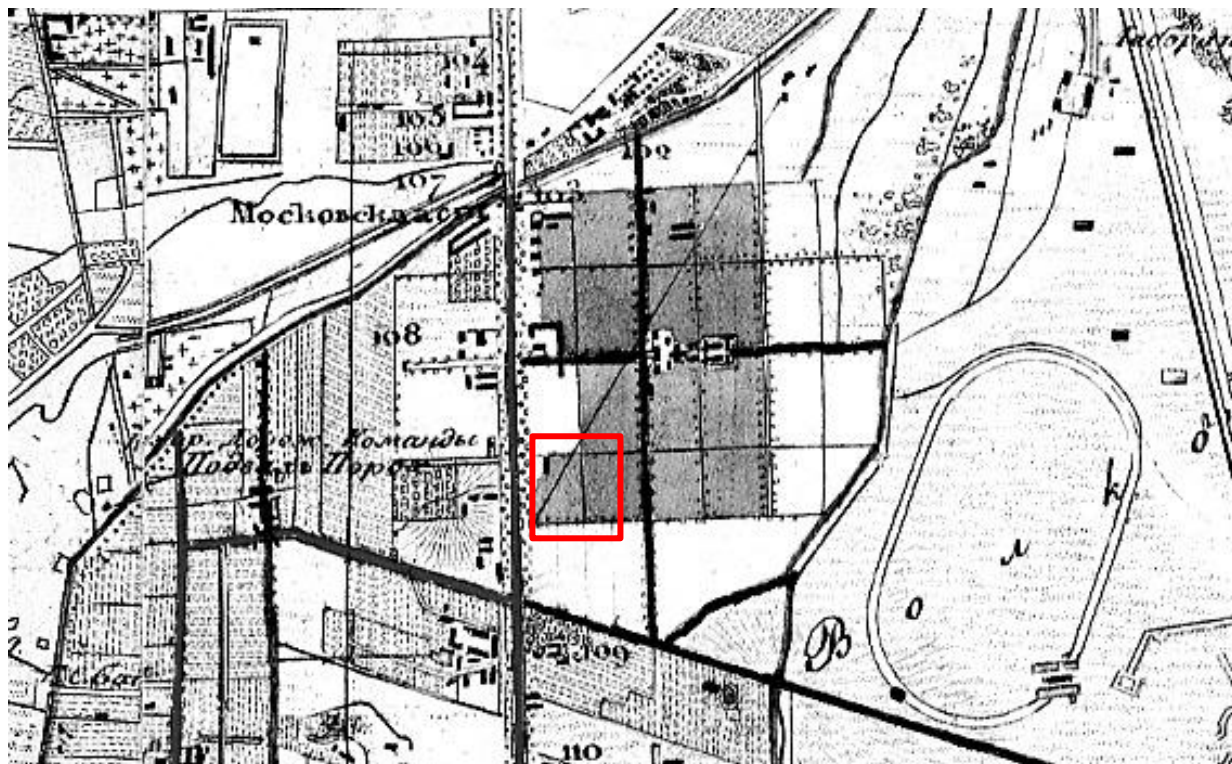
к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА\*), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

## **Иконографические материалы**

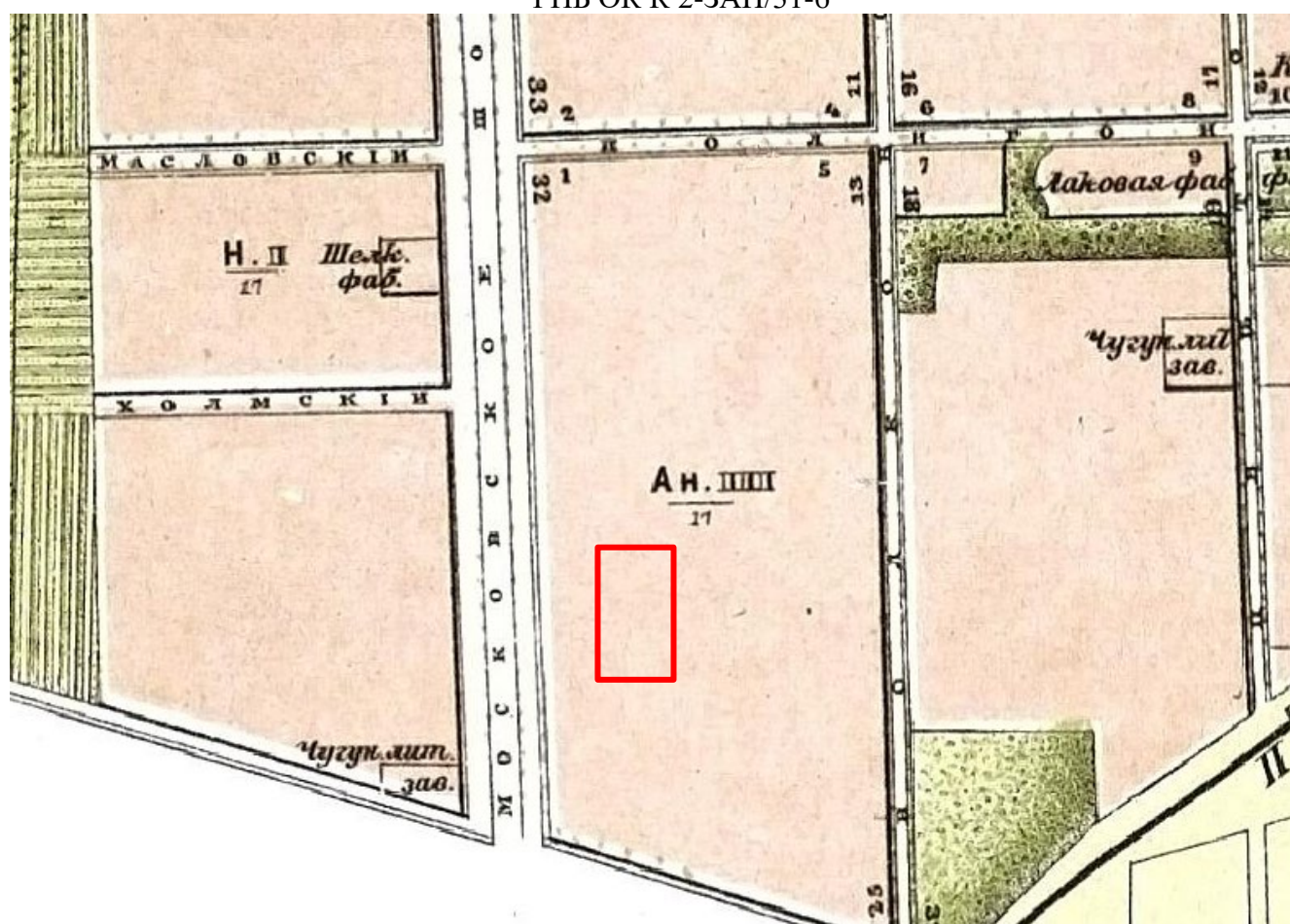
**Список иллюстраций:**

1. Топографическая карта окрестностей Санкт-Петербурга Шуберта. 1831. Фрагмент // РНБ ОК К 2-ЗАП/31-6
2. План Санкт-Петербурга Воротникова. 1883. Фрагмент // РНБ ОК К 2-ЗАП/83-1
3. Финская довоенная топографическая карта Карельского перешейка. 120-1940. Фрагмент





1. Топографическая карта окрестностей Санкт-Петербурга Шуберта. 1831. Фрагмент // РНБ ОК К 2-ЗАП/31-6



2. План Санкт-Петербурга Воротникова. 1883. Фрагмент // РНБ ОК К 2-ЗАП/83-1



3. Финская довоенная топографическая карта Карельского перешейка. 120-1940.  
Фрагмент

#### Приложение №5

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

### **Материалы фотофиксации**

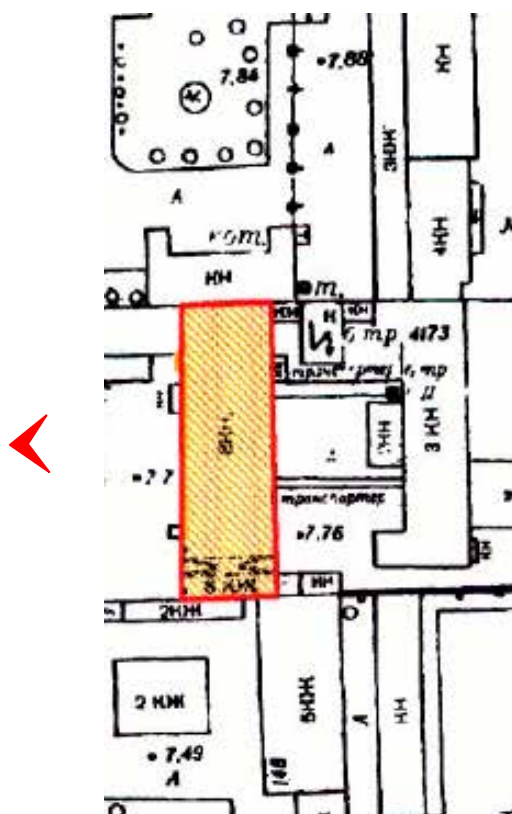
### **Список фотографий:**

1. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. 15.01.2025
2. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025
3. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025
4. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025
5. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025
6. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025
7. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025
8. Вид на восточный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025
9. Вид на восточный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»»,

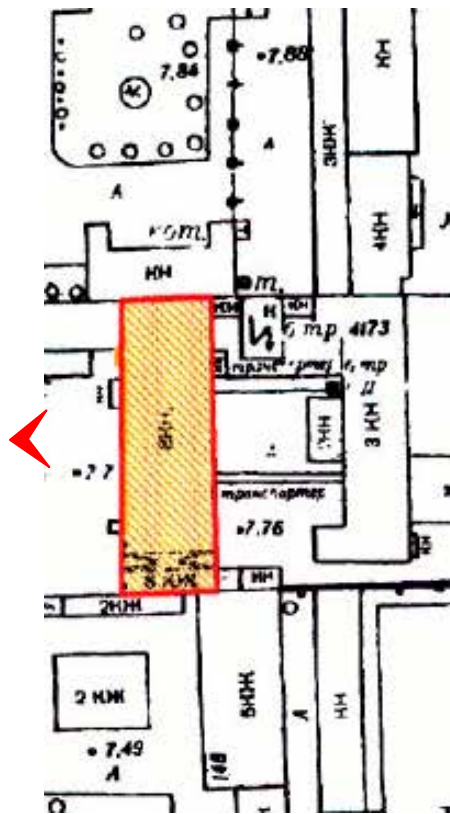
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025

10. Вид на восточный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025





1. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. 15.01.2025

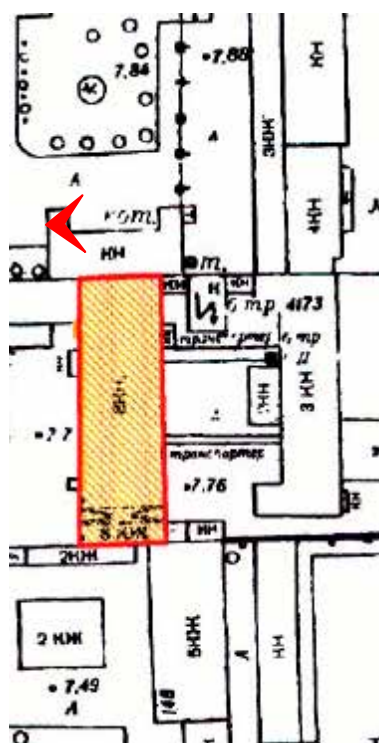


2. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025





3. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025



4. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025





5. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025

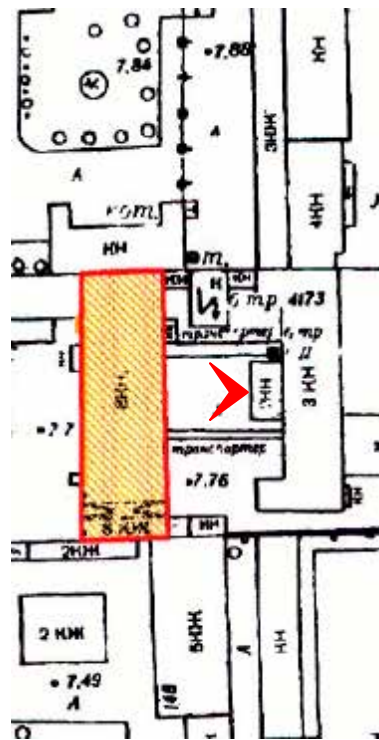


6. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025



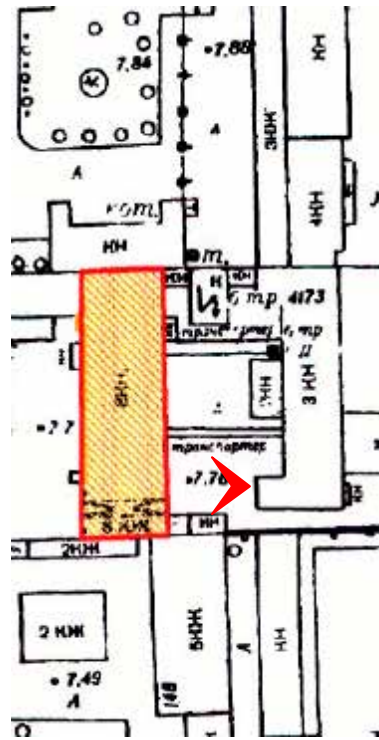


7. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025



8. Вид на восточный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025





9. Вид на восточный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025



10. Вид на восточный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. Фрагмент. 15.01.2025

Приложение №6  
к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

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



**СОГЛАСОВАНО:**

\_\_\_\_\_  
(должность)  
  
Климов Денис Владимирович  
\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)  
" 25 " 11 20 24 г.

**М.П.**

**УТВЕРЖДАЮ:**

Начальник Управления по охране  
и использованию объектов культурного  
наследия  
\_\_\_\_\_  
(должность)  
Комитета по государственному контролю,  
использованию и охране памятников  
истории и культуры  
\_\_\_\_\_  
(наименование органа охраны)  
Е.Е. Ломакина  
\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат 0060381A470102433C1138A28E2CF8FE2B  
Владелец Ломакина Елена Евгеньевна  
Действителен с 16.10.2024 по 09.01.2026

**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  
№01-21-2880/24-0-1 от 25.11.2024

**Ремонт и приспособление для современного использования**

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

Выявленный объект культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества "М. Иванов и Н. Гольдберг"» (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.	Московский (ул. Коли Томчака, д.21)	д.	140	лит.	А	корп.	2

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

Климов Денис Владимирович (собственность, выписка из ЕГРН от 19.11.2024г.  
№ КУВИ-001/2024-281468711; кадастровый номер 78:14:0007532:2033)

(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.	Детская	д.	18	лит.	-	офис/кв.	39
ИНН	-	-	-	-	-	-	-
ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-
Ответственный представитель:	Климов Денис Владимирович						
	(фамилия, имя, отчество (при наличии))						
Контактный телефон:	+7(921)9661737						
Адрес электронной почты:	9661737@gmail.com						

**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 «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»» утвержден КГИОП 15.03.2004

**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 «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»» утвержден распоряжением КГИОП от 18.10.2024 №1288-рп

**7. Реквизиты документов о согласовании органом охраны объектов культурного наследия ранее выполненной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, возможность ее использования при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия:**

В секторе хранения документированной информации отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП

**8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:** объем разрабатываемой документации должен обеспечить необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечать требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Возможность проведения работ по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования определяется актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации.

Согласно подпункту «в» пункта 32 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 12 проектной документации должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Согласно пункту 15.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

На основании вышеуказанных положений законодательства раздел 12 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

В случаях, установленных статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываются обязательные разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объектов культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающие оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия и подлежащие государственной историко-культурной экспертизе.

#### Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

#### Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность</p>	<p>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>



<p>к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</p>	
<p><b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:</b></p>	
<p>1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)</p>	<p>2. Проект</p>
<p>При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.</p>	<p>Проект ремонта и приспособления для современного использования разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.</p>
<p><b>Раздел 4. Рабочая проектная документация:</b></p>	
<p>1. Этап до начала производства работ</p>	<p>2. Этап в процессе производства работ</p>
<p>Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».</p>	<p>В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.</p>
<p><b>Раздел 5. Отчетная документация:</b></p>	
<p>Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).</p>	
<p><b>9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:</b></p>	
<p>Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p>	

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.



## 11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

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

(должность, наименование организации)

**Сахарова Наталья  
Владимировна**

(Ф.И.О. полностью)

#### Приложение №7

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

### **Правоустанавливающие документы: выписки из ЕГРН**

**Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии**  
полное наименование органа регистрации прав



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 28.01.2025, поступившего на рассмотрение 28.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23535430			
Кадастровый номер:	78:14:0007532:2033		
Номер кадастрового квартала:	78:14:0007532		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:14:7532:29:68		
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 140, корпус 2, литера А		
Площадь, м2:	7410.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	8, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2013		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	436624501.32		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:14:0007532:2905		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:14:0007532:2626		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Новиков Александр Николаевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Климова Дениса Владимировича		



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
полное наименование должности  
БОРЖОВА ВIKТОРИЯ  
ВЛАДИМИРОВНА 30.01.2025  
18.25

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

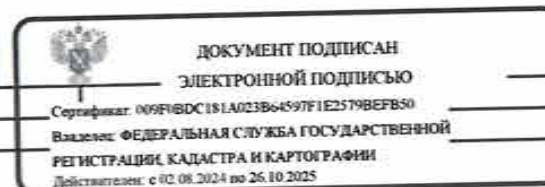
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 25.10.2025

инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23535430			
Кадастровый номер:		78:14:0007532:2033	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Климов Денис Владимирович, 08.05.1974, гор. Рязань, Российская Федерация, СНИЛС 049-465-837 04 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 11 №312079, выдан 04.08.2011, ТП №47 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Московском р-не гор. Санкт-Петербурга Санкт-Петербург, Детская улица, д.18, кв.39
	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 78-78-34/038/2013-036 19.03.2013 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 31-33/12, выдан 17.01.2013 Разрешение на строительство, № 78-13/12, выдан 11.10.2012
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:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	21.01.2025 11:12:19	
	номер государственной регистрации:	78:14:0007532:2033-78/011/2025-59	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.05.2024 по 30.04.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Новик Логистик", ИНН: 3914021390, ОГРН: 1153926032369	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	



инициалы, фамилия



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23535430			
Кадастровый номер:		78:14:0007532:2033	

	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 02/2024, выдан 01.05.2024, номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/011/2024-53  Соглашение о замене стороны по договору №02/2024 от 01 мая 2024 аренды нежилых помещений, № б/н, выдан 11.12.2024, дата государственной регистрации: 21.01.2025, номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/011/2025-60
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документальной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	12.09.2024 12:21:14
	номер государственной регистрации:	78:14:0007532:2033-78/011/2024-56
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.09.2024 по 12.08.2029
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственность "ЛЕДКАР", ИНН: 7810780337, ОГРН: 1197847224530
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Принято заявление о возможности предоставления персональных данных физического лица
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 03/2024, выдан 13.08.2024, дата государственной регистрации: 12.09.2024, номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/011/2024-57
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ.  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 12	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23535430	
Кадастровый номер:	78:14:0007532:2033
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
5.3	вид:
	Аренда
	дата государственной регистрации:
	26.04.2024 14:49:40
	номер государственной регистрации:
	78:14:0007532:2033-78/011/2024-47
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок действия с 26.04.2024 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Общество с ограниченной ответственностью "АРЕНА", ИНН: 7810710763, ОГРН: 1177847336743
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:
	Договор аренды нежилых помещений, № 01/2024, выдан 01.03.2024, дата государственной регистрации: 26.04.2024, номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/011/2024-48
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
5.4	вид:
	Аренда
	дата государственной регистрации:
	05.07.2023 16:49:39
	номер государственной регистрации:
	78:14:0007532:2033-78/011/2023-20

ВЛАДИМИРОВА 30.01.2025

18:25

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 12	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23535430	
Кадастровый номер:	78:14:0007532:2033
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.06.2023 по 05.06.2026
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Хаб Шиппинг", ИНН: 9701207056, ОГРН: 1227700300706
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 01/2023, выдан 06.06.2023, дата государственной регистрации: 05.07.2023, номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/011/2023-21
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.5 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	22.06.2023 09:57:57
номер государственной регистрации:	78:14:0007532:2033-78/011/2023-18
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.06.2023 до 08.06.2026
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АИС Рашиа", ИНН: 7842413481, ОГРН: 1097847221889
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № 02/2023, выдан 09.06.2023, дата государственной регистрации: 22.06.2023, номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/011/2023-19

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТ  
МОУ МОСКОВСКОГО РАЙОНА  
СЕКТОР ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ  
С ОБЩЕСТВЕННОСТЬЮ  
Б.И. ШКОВА ЯИК  
ВЛАДИМИРОВА 30.01.2025

полное наименование должности

18:25



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2

Всего листов раздела 2: 9

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 12

30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23535430

Кадастровый номер:

78:14:0007532:2033

	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.6	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	21.06.2023 16:42:07
	номер государственной регистрации:	78:14:0007532:2033-78/011/2023-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.06.2023 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Бизнес центр Средний Проспект", ИНН: 7801296521, ОГРН: 1157847424866
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды), № 531/2023, выдан 09.06.2023, дата государственной регистрации: 21.06.2023, номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/011/2023-17  Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений № 531/2023 от 09.06.2023, № 1, выдан 21.08.2023, дата государственной регистрации: 27.11.2023, номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/011/2023-41
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

СЛУЖБА СПЕЦИАЛИСТОВ  
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
МОЩЬ МОСКОВСКОГО РАЙОНА  
СЕКТОР ЭКСПЛУАТАЦИИ  
БОЛЬШАЯ ВЯТКА  
ВЛАДИМИРОВА 30.01.2025

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23535430	
Кадастровый номер:	78:14:0007532:2033
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
5.7	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 19.10.2021 14:30:42
	номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/011/2021-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.10.2021 по 30.11.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество Холдинговая компания "Новотранс", ИНН: 4205119220, ОГРН: 1064205128745
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений, № 01/2021, выдан 27.09.2021, номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/011/2021-10  Дополнительное соглашение к Договору № 01/2021 от 27 сентября 2021 года "аренды нежилых помещений", № 2, выдан 01.10.2023, дата государственной регистрации: 10.11.2023, номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/011/2023-40  Дополнительное соглашение к договору №01/2021 от 27 сентября 2021 года "аренды нежилых помещений", № 3, выдан 29.12.2023, дата государственной регистрации: 08.02.2024, номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/011/2024-43  Дополнительное соглашение к Договору №01/2021 от 27 сентября 2021 года "аренды нежилых помещений", № 4, выдан 27.06.2024, дата государственной регистрации: 03.09.2024, номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/011/2024-55
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ

ПО ДОКУМЕНТАЦИИ

МОЩ. МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СЕКТОР ЭКСПЛУАТАЦИИ

БОЯКОВА ВИКТОРИЯ

ВЛАДИМИРОВНА 30.01.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E23798EFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

18.25.11

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 12	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23535430	
Кадастровый номер:	78:14:0007532:2033
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
5.8	вид:
	Аренда
	дата государственной регистрации:
	11.02.2021 13:14:15
	номер государственной регистрации:
	78:14:0007532:2033-78/011/2021-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок действия с 17.12.2019 по 30.11.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Акционерное общество Холдинговая компания "Новотранс", ИНН: 4205119220, ОГРН: 1064205128745
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:
	Договор "аренды нежилых помещений", № 04/2019, выдан 02.12.2019, номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/034/2019-14
	Соглашение о замене стороны по Договору №04/2019 от 02.12.2019 "аренды нежилых помещений", выдан 24.12.2020
	Дополнительное соглашение к Договору №04/2019 от 02.12.2019 года аренды нежилых помещений, № 2, выдан 01.02.2021
	Дополнительное соглашение к Договору №04/2019 от 02.12.2019 года аренды нежилых помещений, № 3, выдан 11.01.2022
	Дополнительное соглашение к договору №04/2019 от 02.12.2019 года "аренды нежилых помещений", № 5, выдан 29.12.2023, дата государственной регистрации: 08.02.2024, номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/011/2024-42

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

СЕКТОР №3 БЛАГОДАТНО-БОЙКОВА ВИКТОРИЯ  
ВЛАДИМИРОВА 30.01.2025

15:25 7/11



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23535430	
Кадастровый номер:	78:14:0007532:2033
Дополнительное соглашение №6 к Договору №04/2019 от 02.12.2019 "аренды нежилых помещений", выдан 27.06.2024, дата государственной регистрации: 02.09.2024, номер государственной регистрации: 78:14:0007532:2033-78/011/2024-54	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1 вид:	Объект культурного наследия
дата государственной регистрации:	19.03.2013 00:00:00
номер государственной регистрации:	78-78-34/038/2013-036
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен
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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТ  
МФУ МОСКОВСКОГО РАЙОНА  
СЕКТОР №36  
БОЖКОВА ВИКТОРИЯ  
ВЛАДИМИРОВНА 30.01.2025




	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEFB50	
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

инициалы, фамилия

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 4
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23535430		Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер:		78:14:0007532:2033
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении 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: 009F0BDC181A021B64597F1E2579BEFB50	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
	инициалы, фамилия

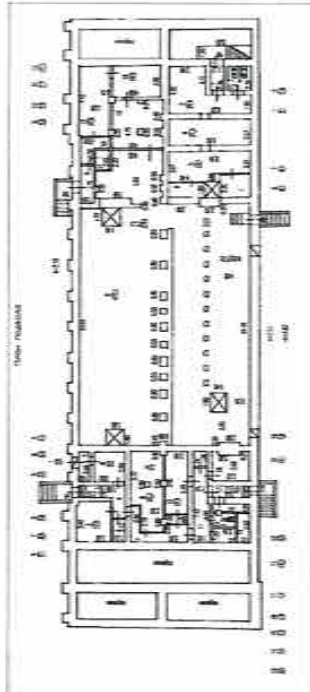




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23535430			
Кадастровый номер: 78:14:0007532:2033		Номер этажа (этажей): подвал	



Масштаб 1



	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF80	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

БЕЛУШИЯ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ  
МОСКОВСКОГО РАЙОНА  
30.01.2025  
15.25

Этот документ прошит  
серияно 12 лист 1.  
Специалист по  
учету/оборуд  
С.И.О. Бойков В.В.  
даты 30.01.2007





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 28.01.2025, поступившего на рассмотрение 28.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23520351			
Кадастровый номер:	78:14:0007532:2905		

Номер кадастрового квартала:	78:14:0007532
Дата присвоения кадастрового номера:	31.10.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 140, корпус 2
Площадь, м2:	3814 +/- 22
Кадастровая стоимость, руб:	116193162.16
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:14:0007532:2033, 78:14:0007532:2880, 78:14:0007532:2881, 78:14:0007532:3241
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Новиков Александр Николаевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Климова Дениса Владимировича

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТ  
МОИ МОСКВА  
полное наименование должности  
СЕКТОР №3 БЛАГОДАТНА  
БОЙКОВА ВИКТОРИЯ  
ВЛАДИМИРОВНА 30.01.2025  
18.14



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия



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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23520351			
Кадастровый номер:		78:14:0007532:2905	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-34/038/2013-037 20.02.2013 00:00:00
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:	20.02.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-34/038/2013-037	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2013 с 20.02.2013	
	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:	Кадастровый паспорт земельного участка филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу, выдан 31.10.2012	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТОБОРОД  
МОИ МОСКОВСКОГО РАЙОНА  
СЕКТОР №3 полное наименование должности  
БОЯКОВА ВЯКТОРИЯ  
ВЛАДИМИРОВНА 30.01.2025

18:14

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23520351			
Кадастровый номер:	78:14:0007532:2905		
5.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	20.02.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-34/038/2013-037	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2013 с 20.02.2013	
	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:	Кадастровый паспорт земельного участка филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу, выдан 31.10.2012	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
5.3	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	20.02.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-34/038/2013-037	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2013 с 20.02.2013	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ

ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ

МОИ МОСКОВСКО-ПЕТЕРБУРГСКОЕ

полное наименование должности

СЕКТОР №3 ВЛАД. ОБЪЕКТА

БОЙКОВА ВЯКТОРИЯ

ВЛАДИМИРОВНА 30.01.2025

18.14

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F8BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23520351

Кадастровый номер: 78:14:0007532:2905

	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:	Кадастровый паспорт земельного участка филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу, выдан 31.10.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	20.02.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-34/038/2013-037
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2013 с 20.02.2013
	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:	Кадастровый паспорт земельного участка филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу, выдан 31.10.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
ОУ «КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»  
С/КТОР № 2/2025  
БОЯКОВА ВКТОРИЯ  
ВЛАДИМИРОВНА 30.01.2025

полное наименование должности

18.11.20

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			


Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23520351

Кадастровый номер:	78:14:0007532:2905
--------------------	--------------------

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.5	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		20.02.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		78-78-34/038/2013-037
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.02.2013 с 20.02.2013
	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:		Кадастровый паспорт земельного участка филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии " по Санкт-Петербургу, выдан 31.10.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.6	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		20.02.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		78-78-34/038/2013-037

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ  
ОБСЛУЖИВАНИЮ  
М.П. МОСКОВСКОГО  
СЕРТИФИКАТОР  
СЕРТИФИКАТОР  
501 КОВА ВIKТОРИЯ  
ВЛАДИМИРОВНА 30.01.2025  
18.11

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEFBS0	
Валдлод: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23520351

Кадастровый номер: 78:14:0007532:2905

	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2013 с 20.02.2013
	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:	Кадастровый паспорт земельного участка филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу, выдан 31.10.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.7	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	20.02.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-34/038/2013-037
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2013 с 20.02.2013
	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:	Кадастровый паспорт земельного участка филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу, выдан 31.10.2012

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ  
МФД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
СЕКТОР №3 ЗАДАЧА  
БОРКОВА ВИКТОРИЯ  
ВЛАДИМИРОВНА 30.01.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF80

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23520351			
Кадастровый номер:		78:14:0007532:2905	

	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.8	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	20.02.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-34/038/2013-037
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2013 с 20.02.2013
	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:	Кадастровый паспорт земельного участка филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии " по Санкт-Петербургу, выдан 31.10.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТ  
МФУ МОСКОВСКОГО  
СЕКТОРА № 3  
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ  
БОЛКОВА ВИКТОРИЯ  
ВЛАДИМИРОВНА 30.01.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25798EFB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025


инициалы, фамилия



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 10	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23520351	
Кадастровый номер:	78:14:0007532:2905
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.9 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
дата государственной регистрации:	20.02.2013 00:00:00
номер государственной регистрации:	78-78-34/038/2013-037
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2013 с 20.02.2013
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:	Кадастровый паспорт земельного участка филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу, выдан 31.10.2012
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТОБОРО  
МФЦ МОСКОВСКОГО РАЙОНА  
полное наименование должности  
БОЙКОВА ВИКТОРИЯ  
ВЛАДИМИРОВНА 30.01.2025

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025


инициалы, фамилия

18.14 #



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 10	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23520351	
Кадастровый номер:	78:14:0007532:2905
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении 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
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют



 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	





Приложение №8  
к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Копия технического паспорта на объект культурного наследия и поэтажных планов**

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ  
НЕДВИЖИМОСТИ"

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

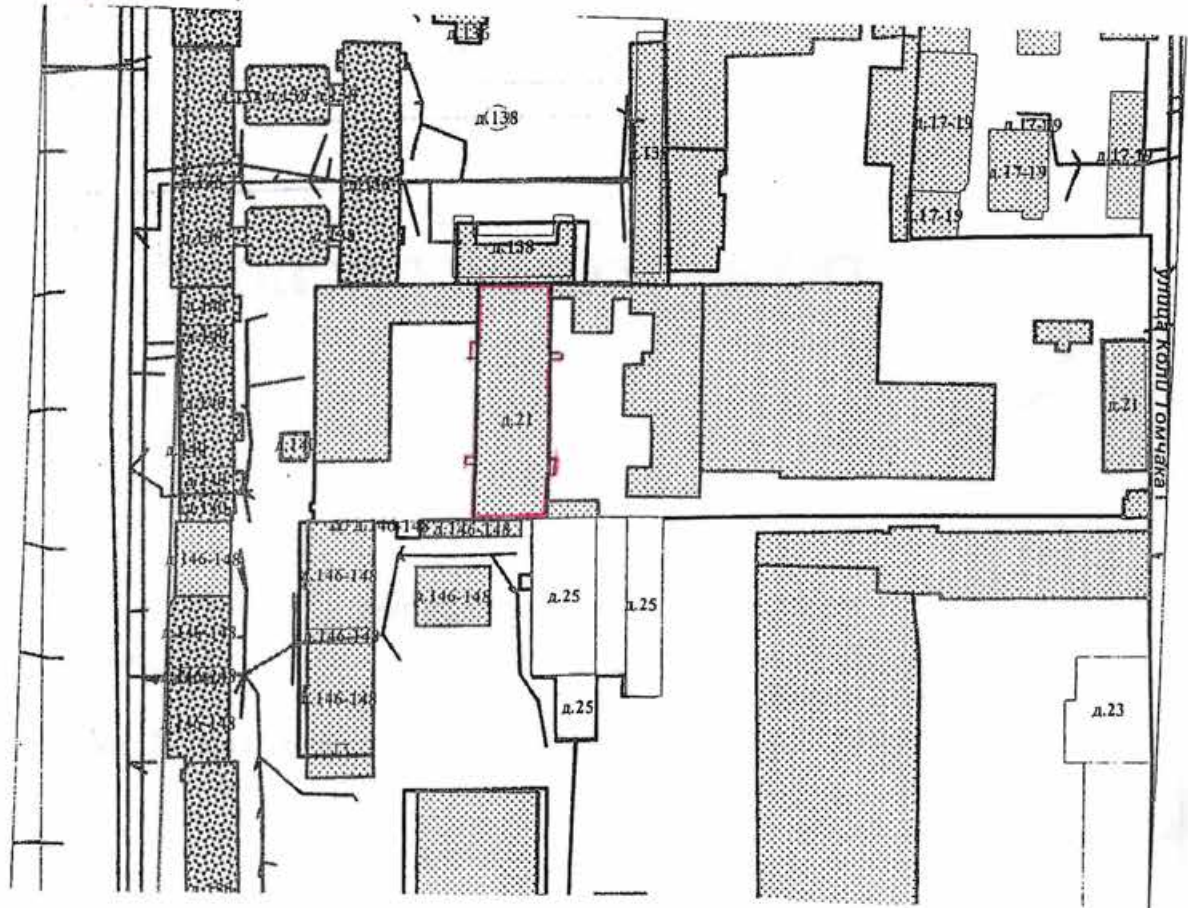
на здание	<b>Сушильный цех</b>
район	<b>Московский</b>
город	<b>Санкт-Петербург</b>
улица (пер.)	<b>улица Коли Томчака, дом 21, литера Н</b>

Наименование и инвентарный номер указаны  
по данным \_\_\_\_\_

Квартал № 256  
Инвентарный № 256/1



# Ситуационный план строения





# I. Регистрация права собственности

реестровый № \_\_\_\_\_

Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
		<p style="border: 1px solid blue; padding: 5px;">                     Перепланировка самовольная/утвержд.                      № пом. (части): _____                      Основание: <u>акт приема в эксплуатацию</u>  <u>не присутствия в день</u>                      Границы объекта изменены / не изменены                      « 22 » _____ 11 2007 г.                      Исполнитель: <u>Данилов М. В.</u> </p>		

## II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт	кровля
	1180	1179.8*	0	0	0		1449,0
		* в т.ч.кр. 20.6 кв.м.					

## III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Общая площадь, кв.м	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
6338,3	6338,3	6338,3	-	-	-	-	6338,3	-	-	-	-	-	6338,3	-	-	6338,3	



## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Н      Год постройки: 1914  
Группа капитальности: I

Число этажей: 6, подвал  
Вид внутренней отделки: облицовка стен  
глазурованной плиткой;  
окраска масляная; штукатур.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Приведен. % износа на уд. вес констр. элем-тов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	Поражение заборки гравием, обрастание мхом в нижней части покоя	7		7	45	3,15
2	а. Наружные внутренние капитальные стены	кирпичные	Сквозные осадочные трещины в перемычках в под оконными проемами	34	-3	31	45	13,95
	б. Перегородки	гипсолитовые	отклонение от вертикали					
3	Перекрытия	чердачное	Выборы и сколы, нарушение связей между отдельными плитами	14		14	45	6,30
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша	из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная	повреждение деревянных конструкций	3		3	45	1,35
5	Полы	Линолеумные; из плиток ПВХ; метлахская плитка; бетонные	местами сильные повреждения в ходовых местах	5		5	45	2,25
6	Проемы	Оконные	двойные створные	9		9	45	4,05
		Дверные	филенчатые, окрашены; простые дощатые, окрашены; металлические					
7	Наружн. отделка архитек. оформ.	-						
	а. б. в.							
	Внутр. отделка	а.	облицовка стен глазурованной плиткой; окраска масляная; штукатурка					
		б.						
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от ТЭЦ	14		14	45	6,30
		Водопровод	от городской центральной сети					
		Канализация	сброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	централизованное					
		Ванны						
		Электроосвещение	скрытая проводка					
		Радио	скрытая проводка					
		Телефон	скрытая проводка					
		Вентиляция						
		Лифт	грузовые					
Сигнализация								
Электропанты	есть							
9	Прочие работы	крыльца; отмостка; лестницы железобетонные по стальным хосоурам	Ступени стертые в местах разбиты	14		14	45	6,30
Итого				100,0		97,0		43,65

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{43,65 \times 100}{97,0} = 45\%$$

## VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера				Литера				Литера			
		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	х			100	х			100	х	

## VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.						Удельный вес после поправок	Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На группу капитальн.	На оборуд. подвал									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Н	БКН строение	13	43	куб. м	15,9	0,97						0,97	15,42	29800	459516	45	252734
Н	оборуд. подвал	13	43	куб. м	15,9								15,9	3327	52899	45	29095
<b>Итого:</b>															512415		281829
Стоимость в ценах 2007 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.11.2006г. № 1340															<b>49888724</b>		<b>27438798</b>

## IX. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
		Удельный вес по таблице	Поправки		Удельный вес по таблице	Поправки		Удельный вес по таблице	Поправки
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
ИТОГО:		100	х		100	х		100	х
Формулы для подсчета площади, объема									

### X. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.							Стоимость с измиср. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На группу капиталы.	Климатический район	На неборуд. подвал			Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Всего														0		0	

### XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								
Стоимость в ценах 200 года с учетом коэффициента, утвержденного												



## XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	512415	281829					512415	281829
2007	49888724	27438798					49888724	27438798

« 22 » 11 2007 г.



Исполнил Пан (Панкратова С.Е.)

« 22 » 11 2007 г.

Проверил Алекса (Алекса Ж.А.)

« 22 » 11 2007 г.

Начальник  
филиала Костюкова (Костюкова Е.А.)

## XIII. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

**ХП. Общая стоимость (в руб.)**

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	512415	281829					512415	281829
2007	49888724	27438798					49888724	27438798

« 22 » 11 2007 г.

Исполнил Ткач (Панкратова С.Е.)

« 22 » 11 2007 г.

Проверил Алекса (Алекса Ж.А.)

« 22 » 11 2007 г.

Начальник  
филиала Костюкова (Костюкова Е.А.)



**ХП. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.**

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

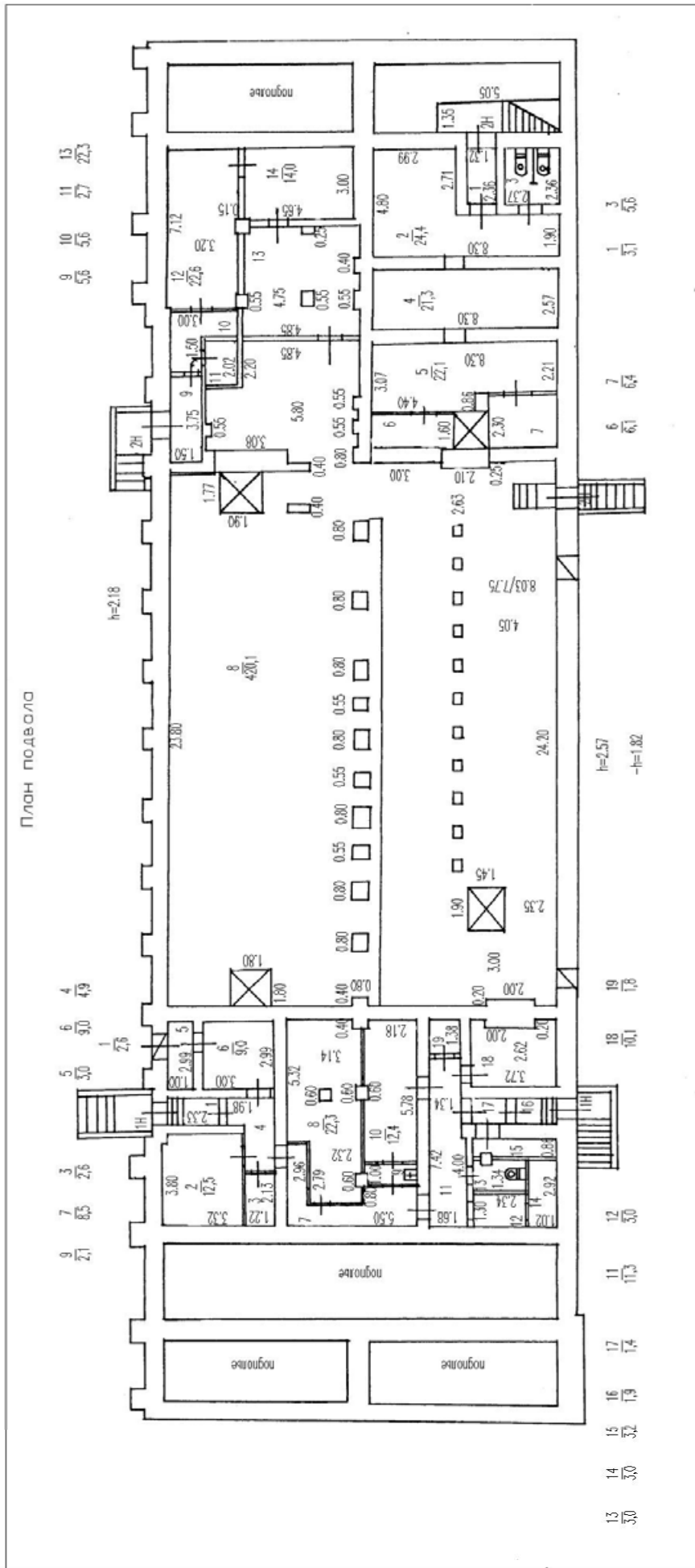
В настоящем документе прошито  
и пронумеровано

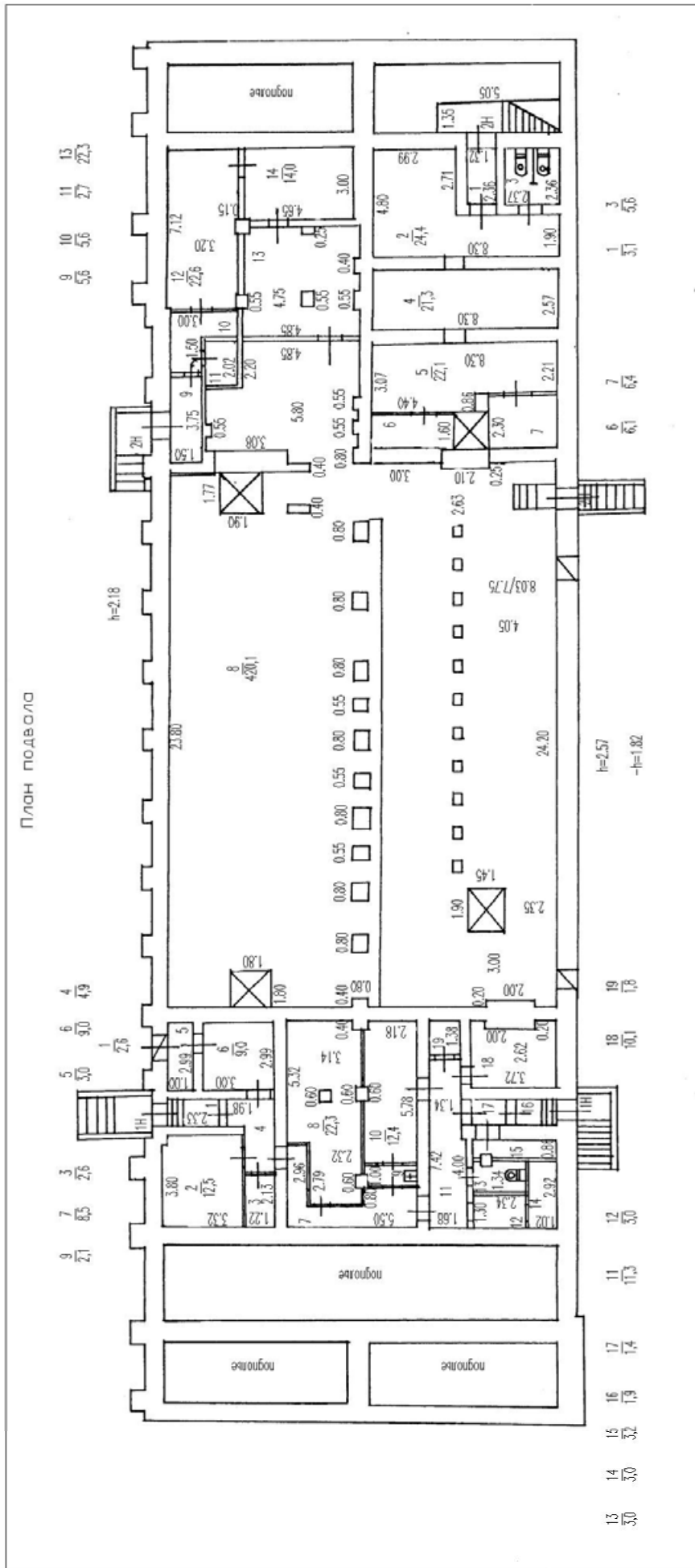
« 05 » ( *п. п. п. п.* ) листов

начальник филиала ГУП ГУИОН ПИБ  
Московского  
района *Е. А. Костюкова* Костюкова Е. А.

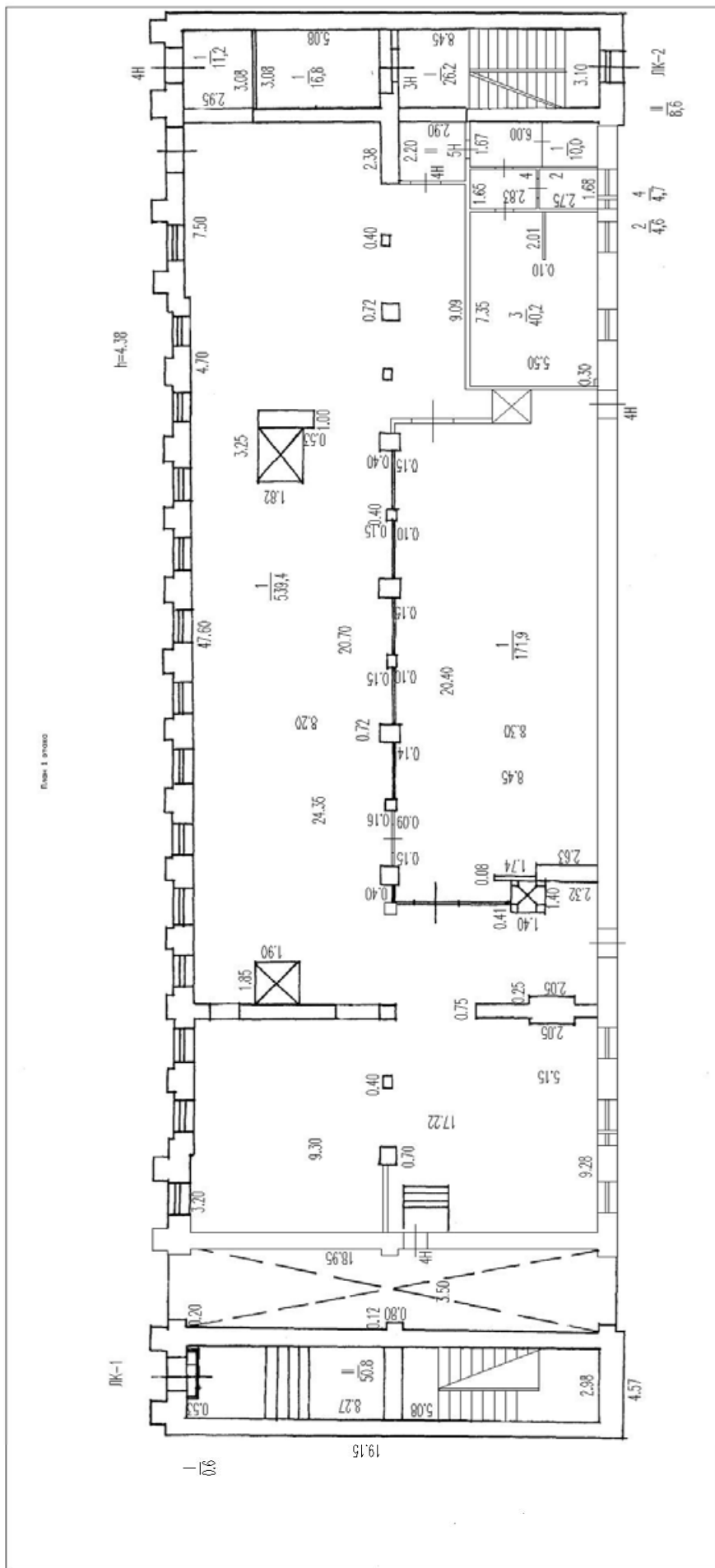
« 11 » *11* 2007 г.

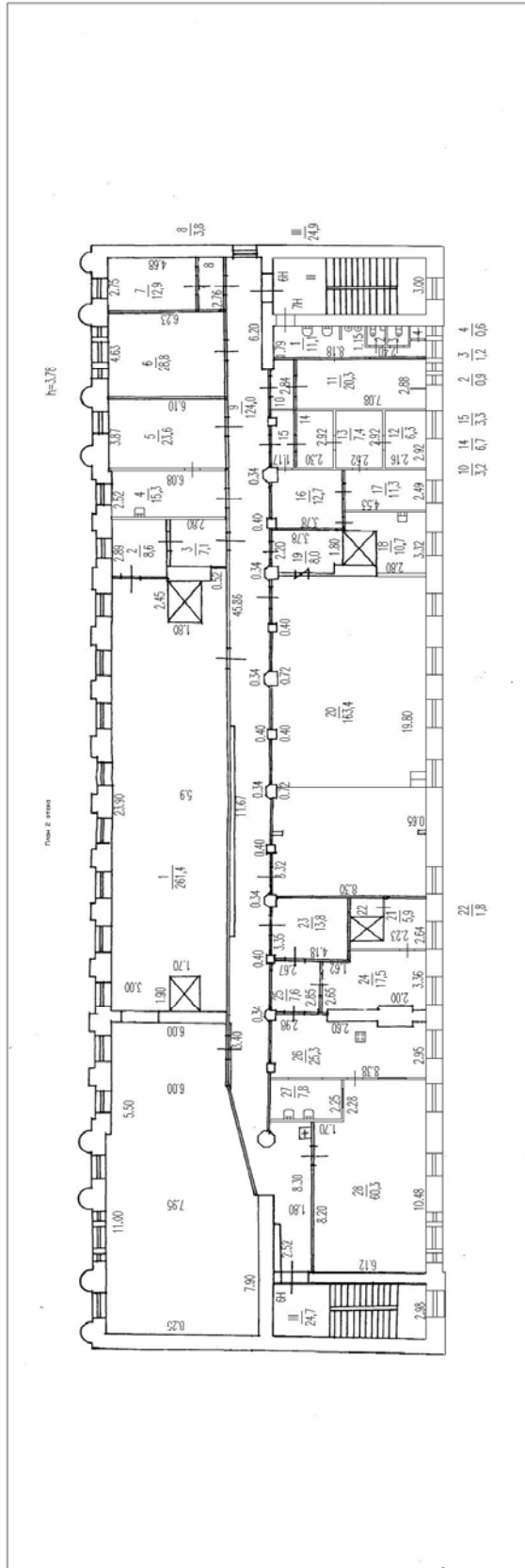


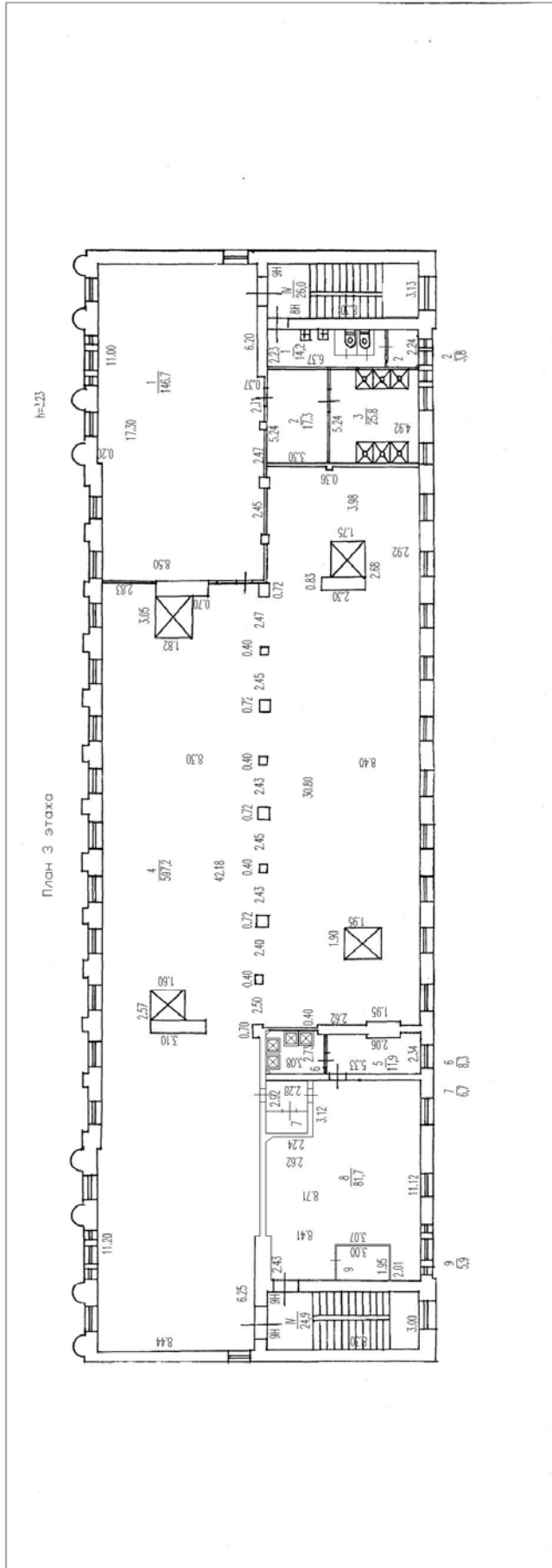








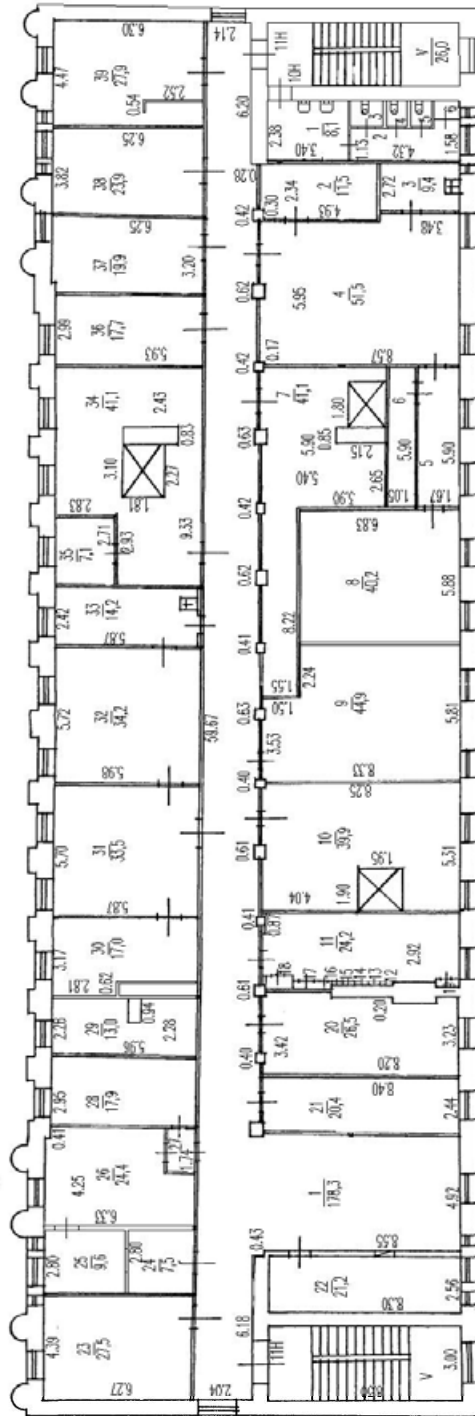




План 4 этажа

и-323

27  
21



24.9  
V

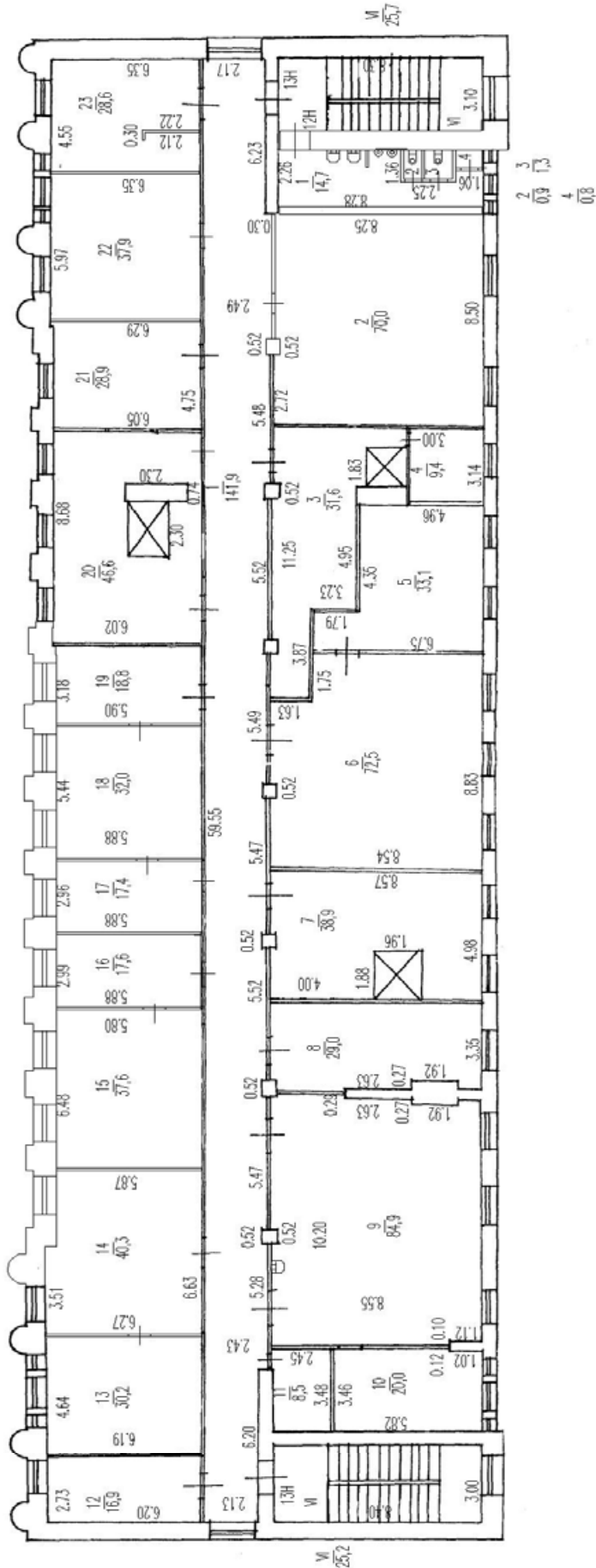
12 13 14 15 16 17 18 19  
0.2 0.2 0.2 0.2 0.2 0.3 0.3 0.4

5 6  
5.9 6.1

2 3 4  
2 3 4  
5 6  
5 6  
1.3 0.8

План 5 этажа

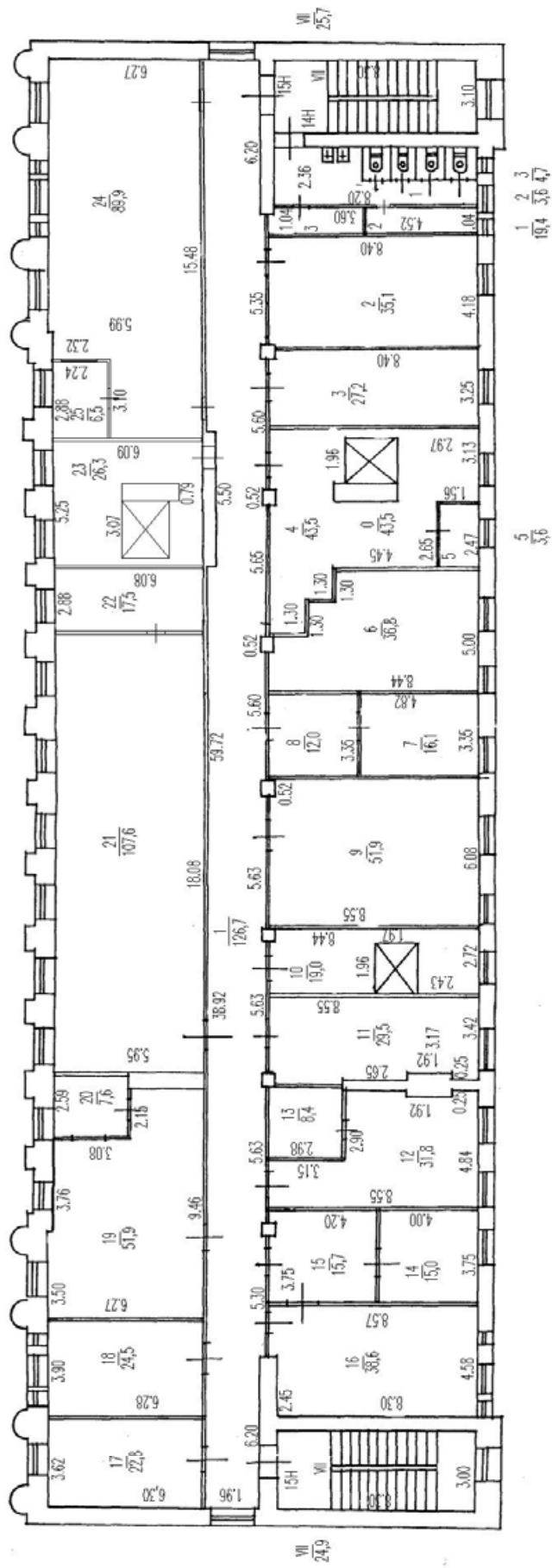
h=3.18





План 6 этажа

h=3.10



#### Приложение №9

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

### **Копии договоров с экспертами**

## ДОГОВОР №1

### НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург

15 января 2025 г.

ОО «Специальное проектно-конструкторское бюро» (далее - ООО «СПКБ»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Сташевской Елены Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и аттестованный эксперт Николаева Вероника Николаевна (аттестован приказом Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 30 августа 2023 г. № 2519), именуемый в дальнейшем «Эксперт» с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

#### **1. Предмет договора и срок выполнения работы.**

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

1.2. Срок выполнения работы: с 15 января 2025 г. по 26 февраля 2025 г.

#### **2. Стоимость работы и порядок расчетов.**

2.1. Стоимость работ по настоящему Договору определяется соглашением о договорной цене.

2.2. Расчеты по договору осуществляются в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Эксперта в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания акта выполненных работ.

#### **3. Порядок сдачи-приемки выполненной работы.**

3.1. В соответствии с пп. 18, 22 и 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530, заключение по результатам проведения экспертизы оформляется Экспертом в электронном виде, подписанном усиленной квалифицированной электронной подписью, и направляется Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами в формате переносимого документа (PDF) и формате sig.

#### **4. Обязательства сторон.**

4.1. *Заказчик обязуется:*

4.1.1. Принять выполненную работу и оплатить Эксперту установленную стоимость в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.2. Заказчик вправе оказывать Эксперту содействие в выполнении предмета настоящего Договора, в том числе предоставлять необходимые документы и информацию.

4.1.3. Заказчик вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых Экспертом работ, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность.

4.2. *Эксперт обязуется:*

4.2.1. Соблюдать принципы и порядок проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» №73-ФЗ от 25.06.2002 и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530;

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

4.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;

4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;

4.2.5. Соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы и сдать результат работы Заказчику по акту выполненных работ;

4.2.6. Информировать орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на эксперта в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

4.3. Заказчик обязуется: принимать результат работы по акту выполненных работ и оплачивать его согласно условиям договора.

4.4. Эксперт имеет право: на своевременную и в полном объеме оплату выполненных по договору работ.

## 5. Заключительные положения.

5.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, идентичных по своему содержанию, один из которых передается Эксперту, другой – Заказчику.

## 6. Юридические адреса и реквизиты сторон.

### «Заказчик»:

ООО "Специальное проектно-конструкторское бюро"  
Юридический адрес: 197341, Санкт-Петербург г, Фермское ш, дом № 32, квартира 88Н  
ИНН: 7814484762  
КПП: 781401001  
ОГРН: 1109847013396  
ОКПО: 69197832  
Расчетный счет:  
40702810632470000768  
Банк: ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"  
БИК: 044030786  
Корр. счет: 30101810600000000786

Генеральный директор

### «Эксперт»:

**Николаева Вероника Николаевна**  
ИНН 781624045283; паспорт: 4005 170849, выдан 73 отделом милиции Фрунзенского района Санкт-Петербурга 03.02.2004.  
Банк-получатель Тинькофф Банк (АО)  
Корр. счет 30101810145250000974  
БИК 044525974  
ИНН 7710140679)  
КПП 773401001)  
Расчетный счет 40817810800010892014



В.Н.Николаева



Е.И. Сташевская

## ДОГОВОР №2

### НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург

15 января 2025 г.

ОО «Специальное проектно-конструкторское бюро» (далее - ООО «СПКБ»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Сташевской Елены Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и аттестованный эксперт Макарова Мария Валерьевна (аттестован приказом Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 25 декабря 2023 г. №3493), именуемый в дальнейшем «Эксперт» с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

#### **1. Предмет договора и срок выполнения работы.**

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

1.2. Срок выполнения работы: с 15 января 2025 г. по 26 февраля 2025 г.

#### **2. Стоимость работы и порядок расчетов.**

2.1. Стоимость работ по настоящему Договору определяется соглашением о договорной цене.

2.2. Расчеты по договору осуществляются в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Эксперта в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания акта выполненных работ.

#### **3. Порядок сдачи-приемки выполненной работы.**

3.1. В соответствии с пп. 18, 22 и 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530, заключение по результатам проведения экспертизы оформляется Экспертом в электронном виде, подписанном усиленной квалифицированной электронной подписью, и направляется Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами в формате переносимого документа (PDF) и формате sig.

#### **4. Обязательства сторон.**

4.1. *Заказчик обязуется:*

4.1.1. Принять выполненную работу и оплатить Эксперту установленную стоимость в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.2. Заказчик вправе оказывать Эксперту содействие в выполнении предмета настоящего Договора, в том числе предоставлять необходимые документы и информацию.

4.1.3. Заказчик вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых Экспертом работ, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность.

4.2. *Эксперт обязуется:*



4.2.1. Соблюдать принципы и порядок проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» №73-ФЗ от 25.06.2002 и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530;

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

4.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;

4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;

4.2.5. Соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы и сдать результат работы Заказчику по акту выполненных работ;

4.2.6. Информировать орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на эксперта в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

4.3. Заказчик обязуется: принимать результат работы по акту выполненных работ и оплачивать его согласно условиям договора.

4.4. Эксперт имеет право: на своевременную и в полном объеме оплату выполненных по договору работ.

## 5. Заключительные положения.

5.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, идентичных по своему содержанию, один из которых передается Эксперту, другой – Заказчику.

## 6. Юридические адреса и реквизиты сторон.

### «Заказчик»:

ООО "Специальное проектно-конструкторское бюро"  
Юридический адрес: 197341, Санкт-Петербург г, Фермское ш, дом № 32, квартира 88Н  
ИНН: 7814484762  
КПП: 781401001  
ОГРН: 1109847013396  
ОКПО: 69197832  
Расчетный счет:  
40702810632470000768  
Банк: ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"  
БИК: 044030786  
Корр. счет: 30101810600000000786

Генеральный директор



Е.И. Сташевская

### «Эксперт»:

**Макарова Мария Валерьевна**  
ИНН 420535117770; паспорт серия №3206  
195045 выдан ОВД Заводского р-на г.  
Кемерово 03.10.2006 г.  
Банковские реквизиты:  
р/с 40817810555864787558  
в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО  
СБЕРБАНК  
БИК: 044030653  
Корреспондентский счет:  
30101810500000000653  
КПП: 784243001; ИНН: 7707083893  
ОКПО: 09171401; ОГРН: 1027700132195

М.В. Макарова

## ДОГОВОР №3

### НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург

15 января 2025 г.

ООО «Специальное проектно-конструкторское бюро» (далее - ООО «СПКБ»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Сташевской Елены Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и аттестованный эксперт Каргинов Марат Дмитриевич (аттестован приказом Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 06 декабря 2023 г. №3295), именуемый в дальнейшем «Эксперт» с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

#### **1. Предмет договора и срок выполнения работы.**

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

1.2. Срок выполнения работы: с 15 января 2025 г. по 26 февраля 2025 г.

#### **2. Стоимость работы и порядок расчетов.**

2.1. Стоимость работ по настоящему Договору определяется соглашением о договорной цене.

2.2. Расчеты по договору осуществляются в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Эксперта в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания акта выполненных работ.

#### **3. Порядок сдачи-приемки выполненной работы.**

3.1. В соответствии с пп. 18, 22 и 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530, заключение по результатам проведения экспертизы оформляется Экспертом в электронном виде, подписанном усиленной квалифицированной электронной подписью, и направляется Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами в формате переносимого документа (PDF) и формате sig.

#### **4. Обязательства сторон.**

4.1. *Заказчик обязуется:*

4.1.1. Принять выполненную работу и оплатить Эксперту установленную стоимость в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.2. Заказчик вправе оказывать Эксперту содействие в выполнении предмета настоящего Договора, в том числе предоставлять необходимые документы и информацию.

4.1.3. Заказчик вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых Экспертом работ, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность.

4.2. *Эксперт обязуется:*

4.2.1. Соблюдать принципы и порядок проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» №73-ФЗ от 25.06.2002 и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530;

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

4.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;

4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;

4.2.5. Соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы и сдать результат работы Заказчику по акту выполненных работ;

4.2.6. Информировать орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на эксперта в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

4.3. Заказчик обязуется: принимать результат работы по акту выполненных работ и оплачивать его согласно условиям договора.

4.4. Эксперт имеет право: на своевременную и в полном объеме оплату выполненных по договору работ.

## 5. Заключительные положения.

5.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, идентичных по своему содержанию, один из которых передается Эксперту, другой – Заказчику.

## 6. Юридические адреса и реквизиты сторон.

### «Заказчик»:

ООО "Специальное проектно-конструкторское бюро"  
Юридический адрес: 197341, Санкт-Петербург г, Фермское ш, дом № 32, квартира 88Н  
ИНН: 7814484762  
КПП: 781401001  
ОГРН: 1109847013396  
ОКПО: 69197832  
Расчетный счет:  
40702810632470000768  
Банк: ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"  
БИК: 044030786  
Корр. счет: 30101810600000000786

Генеральный директор



Е.И. Сташевская

### «Эксперт»:

**Каргинов Марат Дмитриевич**  
Паспорт 4099 351263, выдан 60 о/м Василеостровского района г. Санкт-Петербурга 21.03.2000 г  
ИНН 780404212613; СНИЛС 046-592-917-92;

М.Д. Каргинов

#### Приложение №10

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

### **Копии протоколов заседаний экспертной комиссии**

## ПРОТОКОЛ №1

**организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия**

г. Санкт-Петербург,

15 января 2025 г.

### **Присутствовали:**

**КАРГИНОВ Марат Дмитриевич**, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 06 декабря 2023 г. №3295)

**НИКОЛАЕВА Вероника Николаевна**, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 30 августа 2023 г. №2519)

**МАКАРОВА Мария Валерьевна**, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 25 декабря 2023 г. №3493)

### **Повестка дня:**

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

### **Слушали:**

#### **1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.**

Решили:

Утвердить состав членов экспертной комиссии: М.Д. Каргинов, М.В. Макарова, В.Н. Николаева

Голосование:

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

Принято единогласно.

#### **2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.**



Слушали: М.В. Макарову о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии был поставлен на голосование.

Решили:

- председателем экспертной комиссии выбрать М.Д. Каргинова
- ответственным секретарем выбрать М.В. Макарову

Голосование:

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

Принято единогласно.

### **3. Об определении основных направлений работы экспертов.**

Слушали:

В.Н. Николаеву об определении основных направлений работы экспертов.

Решили: определить следующие направления работы экспертов:

1. М.В. Макарова проводит анализ представленной заявителем откорректированной проектной документации на предмет ее соответствия действующему законодательству по охране объектов культурного наследия.
2. М.Д. Каргинов проводит анализ проектных решений и сохранности элементов предмета охраны объекта культурного наследия.
3. В.Н. Николаева оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации, корректирует Акт государственной историко-культурной экспертизы и подготавливает заключение экспертизы, оформленное в виде акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы

Голосование: 3 человека - за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Решение: принято единогласно.

### **4. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.**

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

- 1) В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 28, 29, 30, 31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530; другими федеральными законами, а также настоящим порядком;
- 2) Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь;
- 3) Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 13 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.
- 4) Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим является голос председателя экспертной комиссии;
- 5) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

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

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

#### **5. Об определении основных направлений работы экспертов.**

М.Д. Каргинова об определении основных направлений работы экспертов.

Решили: определить следующие направления работы экспертов:

1. М.В. Макарова проводит анализ представленной заявителем откорректированной проектной документации на предмет ее соответствия действующему законодательству по охране объектов культурного наследия.
2. М.Д. Каргинов проводит анализ проектных решений и сохранности элементов предмета охраны объекта культурного наследия.
3. В.Н. Николаева оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации, корректирует Акт государственной историко-культурной экспертизы и подготавливает заключение экспертизы, оформленное в виде акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы

Голосование: 3 человека - за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Решение: принято единогласно.

#### **6. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.**

Решили: утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - **с 15 января 2025 г. по 26 февраля 2025 г.:**

- 15 января 2025 г. – 15 января 2025 г. - натурное обследование памятника, фотофиксация современного состояния.
- 16 января 2025 г. – 16 февраля 2025 г. - ознакомление с ранее разработанными материалами и проектной документацией.
- 17 февраля 2025 г. – 26 февраля 2025 г. - обработка материала, подготовка материалов, оформление фотофиксации, подготовка Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия.

Голосование:

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

Принято единогласно.

#### **6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.**

М.В. Макарова уведомила членов комиссии о том, что от заказчика получен комплект материалов в составе:

- «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанная ООО «СПКБ» в 2025 г.;
- задание КГИОП от 25.11.2024 г. №01-21-2880/24-0-1 (согласовано правообладателем 25.11.2024) на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в государственный реестр объектов культурного наследия (памятника

истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия;

- копия технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 21, литера Н, выданного филиалом ГУП «ГУИОН», по состоянию на 22.11.2007;

- выписка от 30.01.2025 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – нежилом здании, по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, кадастровый номер: 78:14:0007532:2033, находящимся в собственности Климова Дениса Владимировича;

- выписка от 30.01.2025 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельном участке, по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2 кадастровый номер: 78:14:0007532:2905, находящимся в собственности физического лица;

- копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 21 утвержденного заместителем председателя КГИОП Б.М. Кириковым 15 марта 2004 г..

- копия охранного обязательства от 10.08.2009 г. №9019 на объект культурного наследия федерального значения «Дом Демидова П.Н. (Гагариной В.Ф.)»;

- копия распоряжения КГИОП №1288-рп от 18.10.2024 об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Коли Томчака, дом 21, литера Н;

**Решили:**

Запрашивать у заказчика дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Голосование:

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

Решение: принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

М.Д. Каргинов

Ответственный секретарь экспертной комиссии

М.В. Макарова

Член экспертной комиссии

В.Н. Николаева

## ПРОТОКОЛ №2

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

г. Санкт-Петербург

26 февраля 2025 г.

### Присутствовали:

#### Председатель экспертной комиссии:

**КАРГИНОВ Марат Дмитриевич**, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 06 декабря 2023 г. №3295)

#### Ответственный секретарь экспертной комиссии:

**МАКАРОВА Мария Валерьевна**, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 25 декабря 2023 г. №3493)

#### Член экспертной комиссии:

**НИКОЛАЕВА Вероника Николаевна**, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 30 августа 2023 г. №2519)

### Повестка дня:

1. Получение от заявителя дополнительных материалов
2. Итоговое рассмотрение предоставленной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г..
3. Подписание экспертного заключения, оформленного в виде акта.
4. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

### 1. Получение от заказчика дополнительных материалов.

М.В. Макарова уведомила членов комиссии о том, что от заказчика получены следующие дополнительные материалы:

- выписка от 30.01.2025 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – нежилом здании, по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, кадастровый номер: 78:14:0007532:2033, находящимся в собственности Климова Дениса Владимировича;

- выписка от 30.01.2025 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельном участке, по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2 кадастровый номер: 78:14:0007532:2905, находящимся в собственности физического лица;

Решили:

Проанализировать предоставленные заказчиком документы и приложить к акту.

Голосование:

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

Решение: принято единогласно.

## **2. Слушали:**

М.Д. Каргинова о рассмотрении предоставленной документации.

Эксперты считают, что предоставленная проектная документация соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Голосование:

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

Решение: принято единогласно.

**Решили:**

Эксперты считают, что предоставленная проектная документация соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

## **3. Подписание заключения экспертизы.**

М.В. Макарова представила заключение экспертизы, оформленное в виде акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы, в электронном виде и предложила произвести подписание акта.

Голосование:

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

Решение: принято единогласно.

В.Н. Николаева, М.В. Макарова, М.Д. Каргинов произвели подписание заключения усиленными квалифицированными электронными подписями в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530.

## **3. О передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.**

Голосование:

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

Решение: принято единогласно

**Решили:**

Направить заказчику заключение экспертизы, подписанное усиленными квалифицированными электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) и sig.

Председателю экспертной комиссии оставить у себя на хранении копию заключения экспертизы с прилагаемыми к нему документами и материалами.

Председатель экспертной комиссии



М.Д. Каргинов



Ответственный секретарь экспертной комиссии

 М.В. Макарова

Член экспертной комиссии



В.Н. Николаева

#### Приложение №11

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21 - в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования фасадов здания выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А», шифр МОСК140-2024. АХП, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

### **Копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия**

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**  
на выявленный объект культурного наследия  
(здание, строение, сооружение)

№ 2019

10 АБГ 2009

Санкт-Петербург

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - **Госорган**) в лице начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Ломакиной Е.Е., действующей на основании доверенности от 11.01.2009 № 7/01, и Климов Денис Владимирович (далее - **Покупатель**), согласились о нижеследующем:

1. Покупатель обязуется обеспечить сохранность выявленного объекта культурного наследия "**Здание макаронной фабрики акционерного общества "М.Иванов и И.И.Гольдберг"**" (далее **Памятник**), площадью 6338,3 кв.м., кадастровый номер 78:14:7532:29:68, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 21, лит. Н.

Основание отнесения Памятника к числу выявленных объектов культурного наследия: приказ КГИОП №15 от 20.02.2001 г.

Основание для заключения охранного обязательства на Памятник: договор 9008-НЗ купли-продажи нежилого здания совместно с земельным участком, на котором оно расположено от 16.07.2009; акт приема-передачи здания совместно с земельным участком, на котором оно расположено от 21 июля 2009 г.

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

Территория Памятника обозначена на прилагаемом к настоящему охранному обязательству плане (в случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента, план не прилагается).

2. В целях обеспечения сохранности Памятника Покупатель обязуется:

2.1. Содержать Памятник в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также обеспечивать уборку Памятника и территории от бытовых и промышленных отходов, поддерживать территорию Памятника в благоустроенном состоянии.

В случае если для содержания Памятника в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также для поддержания территории в благоустроенном состоянии необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом(ами) осмотра технического состояния Памятника либо актами текущего осмотра, Покупатель обязан обратиться к Госоргану за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

В случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента, Покупатель обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента Памятника.

2.2. Выполнять работы по сохранению Памятника и благоустройству территории, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника, составляющим(ими) единое целое с охранным обязательством, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

В случаях и в сроки, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана, обеспечивать работы проектно-сметной, научной и фотофиксационной документацией.

Разработка документации осуществляется на основании задания, подготавливаемого Госорганом по запросу Покупателя. Обязанность получить задание несет Покупатель.



Покупатель выполняет работы и обеспечивает эти работы документацией за свой счет.

Акт(ты) осмотра технического состояния Памятника и территории составляется(ются) по инициативе Госоргана либо Покупателя, не реже чем один раз в пять лет.

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы, которые относятся к деятельности, подлежащей лицензированию, выполняются лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности.

2.4. Выполнять работы в сроки, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

Отсутствие у Покупателя (по своей вине) разрешения на выполнение работ не освобождает его от ответственности за несоблюдение сроков выполнения работ.

В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории, в актах текущего осмотра, предписании Госоргана, Покупатель к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Покупателю предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

Установление Госорганом новых сроков выполнения работ не влечет прекращение права Госоргана на взыскание с Покупателя штрафов за невыполнение работ в сроки, предусмотренные в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории, либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана.

2.5. Выполнять работы на основании и в соответствии с согласованной Госорганом документацией, наличие которой предусмотрено актом(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, либо актами текущего осмотра, либо предписанием Госоргана.

2.6. Обеспечивать охрану Памятника в целях пресечения противоправных действий третьих лиц, направленных на причинение ущерба Памятнику или его территории.

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Покупателю повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Памятнику и (или) территории, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Памятника и (или) территории посредством проведения необходимых противоаварийных работ.

2.8. Производить установку любых носителей информации на Памятник, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект любого носителя информации, системы технического обеспечения, технического оборудования, решетки, козырька, ограждения Покупатель обязан предварительно согласовать с Госорганом.

2.9. Обеспечивать с 9 ч. до 18 ч. (в рабочие дни) допуск представителя Госоргана в помещения Памятника. Допуск осуществляется при предъявлении представителем Госоргана действительного служебного удостоверения.

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Памятника и (или) планировочную структуру Памятника;
- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Памятника;
- не выполнять земляные работы, не связанные с выполнением работ, предусмотренных Госорганом;
- не выполнять строительство и реконструкцию (приспособление для современного использования) на территории Памятника (при наличии территории);
- не выполнять реконструкцию (приспособление для современного использования) Памятника;
- не устанавливать павильоны, киоски, навесы, туалетные кабины и иные временные строения и сооружения на территории Памятника (на прилегающей к



Памятнику территории, в случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента);

- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

2.11. За свой счет и в срок, установленный Госорганом, устранять последствия своих самовольных действий, перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10 настоящего охранного обязательства.

2.12. По запросу Госоргана в 10-дневный срок безвозмездно представлять имеющуюся у Покупателя документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Памятника и территории.

2.13. В случае обнаружения в процессе работ археологических и иных не известных ранее объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, направить в трехдневный срок со дня их обнаружения письменное сообщение о них Госоргану.

2.14. Не производить работы, изменяющие предметы охраны Памятника.

2.15. Не использовать Памятник и его территорию:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие, на конструкции Памятника, независимо от их мощности;

- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;

- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

Запреты (ограничения), предусмотренные настоящим пунктом, не распространяются на случаи использования Памятника (его территории) в соответствии с его историческим назначением.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для составления с его участием акта о выполненных работах (этапах работ).

2.17. Обеспечивать доступ гражданам в принадлежащие ему помещения Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, для осмотра (при наличии интерьера, являющегося предметом охраны).

Сроки и порядок допуска граждан в помещения Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, определяются Госорганом по согласованию с Покупателем.

2.18. В случае утраты (повреждения) в течение действия настоящего охранного обязательства архитектурно-художественных наружных элементов и (или) элементов интерьера Памятника (при их наличии), Покупатель обязан в срок, установленный Госорганом, восстановить утраченный элемент (устранить повреждение элемента), а при невозможности восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента – уплатить Госоргану стоимость работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента.

Размер стоимости работ определяется сметой, составляемой по инициативе Госоргана либо Покупателя.

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать с Покупателя штраф в размере 30000 рублей за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

3. Ответственность Покупателя:



3.1. В случае, если Покупатель не содержит Памятник в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Памятника и территории, указанной в пункте 2.1 настоящего охранного обязательства, от бытовых и промышленных отходов, Госорган вправе взыскать с Покупателя штраф в размере 50000 рублей за каждый случай нарушения.

3.2. В случае просрочки выполнения любого из видов работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Покупатель приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Покупателя, указанных в пунктах 2.8 и 2.10 охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Покупателя пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

3.3. В случае не принятия мер для предотвращения дальнейшего разрушения Памятника и (или) территории, поврежденных в результате аварии или иного обстоятельства, причинившего ущерб Памятнику и (или) территории, Госорган вправе взыскать с Покупателя пеню в размере 5000 рублей за каждый день просрочки принятия таких мер.

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения любого из видов работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Покупатель к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Покупателя штраф в размере 100000 рублей за каждый вид работ, который Покупатель не начал выполнять.

3.5. В случае выполнения работ без разрешения Госоргана, не на основании или не в соответствии с документацией, согласованной Госорганом, силами лица, не имеющего соответствующей лицензии, совершения без разрешения Госоргана любых действий, из перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, а равно использования Памятника и (или) территории в целях, перечисленных в пункте 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Покупателя штраф в размере 100000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

3.6. В случае совершения самовольных действий по выполнению замены дверных и (или) оконных заполнений Памятника, установке любых носителей информации, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Покупателя штраф в размере 50000 рублей за каждый случай и вид самовольных действий.

3.7. В случае просрочки передачи запрашиваемой Госорганом и имеющейся у Покупателя документации, по вопросам обеспечения сохранности и содержания Памятника и (или) территории, Госорган вправе взыскать с Покупателя пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки.

3.8. В случае необеспечения по вине Покупателя допуска представителя Госоргана в Памятник, необеспечения доступа граждан в помещения Памятника, интерьеры которых являются предметом охраны Памятника (при наличии таких интерьеров), необеспечения охраны Памятника и (или) территории, несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Памятнику и (или) территории, Госорган вправе взыскать с Покупателя штраф в размере 5000 рублей за каждый случай и вид нарушения за каждый случай нарушения.

3.9. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Покупателем условий охранного обязательства по вине третьих лиц, на которых Покупатель возложил исполнение условий охранного обязательства, не освобождает его от ответственности за нарушение условий охранного обязательства.

3.10. Уплата штрафа (пени) не освобождает Покупателя от исполнения обязательства в натуре.

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Покупателя на Памятник или исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия, со дня его передачи по акту от Покупателя третьему



лицу, либо исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В случае передачи Покупателем права владения и (или) пользования Памятником (его частью) третьему лицу и заключения последним с Госорганом охранного обязательства на Памятник (его часть), действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении Памятника (его части) на период действия охранного обязательства, заключенного с третьим лицом.

5. Об изменении юридических адресов и банковских реквизитов Стороны извещают друг друга в течение 10 дней со дня изменений.

6. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в федеральном районном суде Санкт-Петербурга по месту нахождения Госоргана или у мирового судьи судебного участка по месту нахождения Госоргана (если охранное обязательство заключается с физическим лицом) или в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области (если охранное обязательство заключается с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) на основании российского законодательства.

7. Прочие условия:

\_\_\_\_\_

Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Покупателя.

**Местонахождение Сторон:**

**Госорган:**

191023, Санкт-Петербург, пл.Ломоносова, 1  
ИНН 7832000069

**Покупатель:**

паспорт 40 02 404566, выдан 14 отделом милиции Кировского района Санкт-Петербурга,

дата выдачи 18.04.2002 г.

Санкт-Петербург, Варшавская ул., д.61, корп. 1, кв.104

ИНН 622800351642

**Приложение:**

1. Акт осмотра технического состояния Памятника.
2. Перечень предметов охраны Памятника.



Е.Е.Ломакина  
ФИО

**Покупатель**

подпись

Д.В.Климов  
ФИО

Вос / Васильев /



**Акт  
осмотра технического состояния  
выявленного объекта культурного наследия**

Санкт-Петербург

27 июля 2009 г.

Госорган, в лице представителя по доверенности 7/2440 от 30.12.2008 г. Гранстрем М. А.  
и

Покупатель, в лице представителя по доверенности №4 от 01.07.2009 г. Тарановой И.В.,  
произвели осмотр технического состояния выявленного объекта культурного наследия  
"Здание макаронной фабрики акционерного общества "М.Иванов и И.И.Гольдберг»,  
площадью 6338,3 кв.м., кадастровый номер 78:14:7532:29:68, расположенного по адресу: Санкт-  
Петербург, ул. Коли Томчака, д. 21, лит. Н (далее - Памятник).

1. Исторические сведения:

Здание фабрики построено в 1914 г. по проекту архитектора И.К.Долгинова. Здание  
расположено в глубине фабричного участка, расположенного между Московским пр. и ул.  
К.Томчака. Здание кирпичное, шестиэтажное, на подвалах. Фасады выполнены в лицевом  
кирпиче.

Лицевой фасад, обращенный в сторону Московского проспекта (западный), решен в  
характере классицизма, имеет трехчастную композицию. Боковые части здания - южная и  
северная (каждая на 3 оси), выделены фронтонами и полуколоннами на высоту пяти этажей с  
раскрепованным оштукатуренным архитравом. В тимпане фронтонов - круглые окна. В  
простенках - пилястры. В уровне пятого этажа - профилированный оштукатуренный карниз. По  
первому этажу ряд проемов с арочными завершениями оформленными штукатурными  
архивольтами, отделен от верхних этажей профилированной тягой. Оконные проемы 2-5 этажей  
оформлены клинчатыми перемычками, имеют заполнения с мелкой расстекловкой. Окна  
аттикового этажа - прямоугольные. В южной части корпуса - арочный проезд. Восточный фасад  
решен утилитарно. По первому этажу восточного фасада - окна арочные, по второму этажу -  
ряд крупных оконных проемов с клинчатыми перемычками. Проемы остальных этажей -  
прямоугольные.

Междуэтажные перекрытия монолитные железобетонные ребристые на железобетонных  
стойках. Две лестничные клетки с известняковыми маршами на металлических косоурах.  
Ограждение простое, металлическое с деревянным поручнем.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: ленточный бутовый, по визуальному осмотру - в удовлетворительном состоянии;
- цоколи: известняковые, частично скрыты культурным слоем;
- отмостки: асфальтовые, бетонные, состояние неудовлетворительное;

б) несущие конструкции:

- стены: выполнены из красного полнотелого обожженного кирпича на известково - цементном растворе, не оштукатурены, не окрашены, детали оштукатурены; имеется деструкция кирпичной кладки (в частности, в воротном проезде и некоторых оконных проемах); со стороны восточного фасада в исторической кирпичной кладке имеются современные кирпичные вставки, состояние неудовлетворительное;
- колонны, столбы: конструктивная схема здания образована каркасом с несущими железобетонными столбами; состояние удовлетворительное;

в) перекрытия:



- междуэтажные: состояние удовлетворительное; исторические железобетонные по металлическим балкам; состояние удовлетворительное; перекрытия 6-го этажа - исторические кирпичные сводики по металлическим балкам; состояние удовлетворительное;
- г) крыша: двускатная конструкция кровли;
  - стропила: деревянные; состояние удовлетворительное;
  - обрешетка: деревянная, состояние удовлетворительное;
  - кровля: металлическая, не окрашена; состояние удовлетворительное;
- д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;
- е) наружные водоотводные конструкции:
  - желоба: металлические, состояние удовлетворительное;
  - трубы: металлические, требуется ремонт;
  - сливы: металлические, требуется ремонт;
- ж) фасады:<sup>1</sup>
  - облицовка стен: фасады не оштукатурены, не окрашены; состояние удовлетворительное;
  - окраска стен: не окрашены;
  - монументальная живопись: отсутствует;
  - декоративные элементы: треугольные фронтоны с круглыми окнами, колонны тосканского ордера на высоту 2-5 этажей; пилястры в межоконных простенках; межэтажные тяги, профилированный карниз; клинчатые лучковые перемычки и архивольты оконных проемов;
  - карнизы: венчающий профилированный карниз;
  - пилястры: со стороны лицевого (западного) фасада в межоконных простенках имеются пилястры, состояние удовлетворительное;
  - балконы, лоджии, крыльца: отсутствуют;
  - окна: с завершениями лучкового и арочного очертания; с деревянными оконными заполнениями с мелкой расстекловкой; по центральным осям северной и южной боковых частей лицевого фасада имеются трехчастные окна с завершениями лучкового очертания, а на фронтонах - 2 круглых чердачных окна. Имеются окна с современными оконными заполнениями, выполненными с нарушением исторической расстекловки, по восточному фасаду имеются окна с заполнениями диссонирующего белого цвета; некоторые оконные проемы заложены кирпичом, состояние неудовлетворительное;
  - двери: деревянные, металлопластиковые, современные металлические, состояние удовлетворительное;
- з) монументы:<sup>2</sup>
  - постамент: отсутствует;
  - скульптура: отсутствует;
  - обелиск: отсутствует;
  - колонна: отсутствует.
- и) интерьеры:<sup>3</sup>
  - полы: асфальтобетон, линолеум; состояние удовлетворительное;
  - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): кирпичные, оштукатурены и окрашены, частично – облицованы керамической плиткой; требуется ремонт;
  - перегородки: кирпичные, деревянные; в удовлетворительном состоянии;
  - живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
  - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;
  - карнизы: отсутствуют;
  - лестницы: лестницы по металлическим косоурам, с металлическими ограждениями лестничных маршей простого рисунка; ступени лещадной плиты; состояние удовлетворительное;
  - двери: современные деревянные; металлические; требуется ремонт;
- к) инженерные коммуникации:<sup>4</sup>



- электроснабжение: имеется;
- отопление: имеется;
- водопровод: имеется;
- канализация: имеется.
- охранная сигнализация: не имеется;
- оборудование ЛВС: не имеется;

л) территория памятника:<sup>5</sup> ограничена по фундаменту здания.

3. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют.<sup>6</sup>

#### 4. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ<sup>7</sup>

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Разработать проект реставрационного ремонта Памятника и согласовать с КГИОП.	В течение 18 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
2	Выполнить ремонт в соответствии с согласованным с КГИОП проектом.	В течение 36 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	

Представитель Госоргана

Представитель Покупателя

Госорган

Е.Е.Ломакина

*Гранстрем*  
*Климов*

М.А.Гранстрем

Д.В.Климов

Покупатель

*Климов* Д.В.Климов

<sup>1</sup> если элемент здания, указанный в подпункте «ж», не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент здания существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

<sup>2</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «з».

Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

<sup>3</sup> в тексте акта осмотра технического состояния точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «и».

Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

<sup>4</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «к», указывается - не имеется.

<sup>5</sup> в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается точное место расположение элементов прилегающей территории Памятника, перечисленных в пункте «л».

<sup>6</sup> при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется описью, составляющей неотъемлемую часть охранного обязательства.

<sup>7</sup> в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния помещение(ия), расположенное(ные) в Памятнике, находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается - «не требуется выполнение работ в помещении(ях), расположенном(ых) в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния помещения».



### Перечень предметов охраны

выявленного объекта культурного наследия  
"Здание макаронной фабрики акционерного общества "М.Иванов и И.И.Гольдберг»,  
по адресу: Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 21, лит. Н

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Примечание
1	2	5	8
1	Объемно-пространственное решение:	объемно-пространственное решение здания; исторические габариты основного объема здания; исторические конфигурация и габариты крыши; исторические материалы (железо) покрытия крыши; воротный проезд с лучковым завершением, на подпружных арках;	
2	Конструктивная система здания:	исторические конструкции: фундаменты; исторические наружные и внутренние капитальные стены; лестницы известняковой плиты на косоурах: марши, металлические ограждения, лестничные клетки; своды по балкам; каркас несущих колонн, пилонов и столбов;	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; исторические отметки междуэтажных перекрытий;	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов (композиция):	архитектурно-художественное решение фасадов в приемах «кирпичного стиля» с элементами неоклассики; западный фасад: известняковый цоколь; фронтоны с профилированным карнизом и люкарнами – северной и южной частей фасада; аттиковый этаж; аттиковые тумбы с неоштукатуренной кирпичной поверхностью; дверные и оконные (с полуциркульным завершением, профилированными архивольтами с импостами) проемы 1-го этажа – отметки высоты и габариты ширины; оконные проемы 2-5-го и аттикового этажей: прямоугольной формы (аттикового этажа) с клинчатым завершением, в т.ч. трехчастные; вертикальные членения: пилястрами, в т.ч. повышенного объема, на высоту 1-го, 2-5-го, аттикового этажей, полуколоннами на высоту 2-5-го этажей – северной и южной частей фасада; горизонтальные членения гладким фризом, профилированными подоконным и межэтажным выносным раскрепованным карнизом;	

		<p>венчающий профилированный разорванный карниз восточный фасад;</p> <p>оконные проемы (с полуциркульным завершением) 1-го этажа – отметки высоты и габариты ширины;</p> <p>оконные проемы 2-6-го этажей: прямоугольной формы и с клинчатыми перемычками;</p> <p>исторические конфигурация и материалы (кирпич, открытая кладка красного кирпича) элементов архитектурно-художественного оформления фасадов;</p> <p>исторические конфигурация и габариты дверных и оконных проемов;</p> <p>исторический рисунок оконных заполнений;</p>	
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	элементы декоративно-художественной отделки в здании отсутствуют;	
6	Предметы ДПИ	предметы ДПИ в здании отсутствуют.	



Е.Е.Ломакина

Покупатель

Д.В.Климов



В настоящем документе прошито  
и скреплено печатью  
листа (ов)  
Специалист I категории отдела  
правового обеспечения  
Е.С. Абрамова  
10.08.09

**Содержание:**

№ пр	Наименование	Страницы
	Акт по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы	1-25
1	Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия	26-29
2	Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия	30-35
3	Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия	36-37
4	Приложение №4. Иконографические материалы	38-41
5	Приложение №5. Материалы фотофиксации	42-54
6	Приложение №6. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия	55-61
7	Приложение №7. Правоустанавливающие документы: выписки из ЕГРН	62-86
8	Приложение №8. Копия технического паспорта на объект культурного наследия и поэтажных планов	87-105
9	Приложение №9. Копии договоров с экспертами.	106-112
10	Приложение №10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии	113-120
11	Приложение №11. Копия охранного обязательства	121-132