

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А)¹: «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«17» февраля 2025 г.

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

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «01» февраля 2025 года по «17» февраля 2025 года.

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»); ИНН 7841346465; 190013, Россия, Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, 14, Литер А, кв.2.

¹ Название и адрес объекта указаны согласно Приказу Министерства Культуры Российской Федерации № 115933-р от 16.10.2017 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

4. Сведения об экспертах

Фамилия, имя, отчество	Глинская Наталия Борисовна
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И.Е. Репина.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Стаж работы	47 лет
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №3493 от 25.12.2023 г. (п.1).
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. (п.1). - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество	Калинин Валерий Александрович
------------------------	-------------------------------

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

В. А. Калинин

Образование	Высшее, Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы	23 года
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Министерством культуры Российской Федерации приказом №3493 от 25.12.2023 г. (п.5).
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. (п.5). - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество	Прокофьев Михаил Федорович
Образование	Ленинградский Государственный Университет имени А.А. Жданова.
Специальность	Историк
Стаж работы	45 лет
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №3493 от 25.12.2023 г. (п.9).

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

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

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

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

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

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

В. А. Калинин

В качестве экспертов не могут привлекаться лица:

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

б) состоящие в трудовых отношениях с заказчиком;

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

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

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

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

6. Цели и объекты экспертизы

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр:

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

В. А. Калинин

32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в следующем составе:

- **Раздел 1. Предварительные работы:**
- **Часть 1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ИРД);
- **Часть 2.** Фотофиксация помещений до начала производства работ (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ФФ);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **Часть 3.** Историко-архивные и библиографические исследования. Краткая историческая справка (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ИИ);
- **Часть 4.** Историко-архивные и библиографические исследования. Обмерные чертежи (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ОЧ);
- **Часть 5.** Техническое заключение по результатам обследования (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ТЗ);
- **Раздел 3:** Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н:
- **Подраздел 3.1** «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар»;
- **Часть 6.** Архитектурные решения (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-АР);
- **Подраздел 3.2** «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»;
- **Часть 7.** Технологические решения (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ТХ);

- **Подраздел 3.3** «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»;
- **Часть 8.** Водопровод и канализация (шифр: 32ПНЖ/1023/-/ВК);
- **Подраздел 3.4** «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»
- **Часть 9.** Решения по вентиляции (шифр: 32ПНЖ/1023/-/ОВ);
- **Подраздел 3.5** «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»
- **Часть 10.** Электроосвещение и электрооборудование (шифр: 32ПНЖ/1023/-/ЭО).

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

1. Копия задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) № 01-21-3103/24-0-1 от 13.12.2024 г. (ремонт и приспособление объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н) *(Приложение №5);*

2. Копия Распоряжения КГИОП № 243-р от 18.05.2017 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом И. В. Кошанского (А. М. Сомова)», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» *(Приложение №1);*

3. Копия Распоряжения КГИОП № 1030-рп от 26.07.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий» *(Приложение №2);*

4. Копия паспорта объекта культурного наследия рег. № 781710992790005 от 09.12.2024 г. *(Приложение №4);*

5. Копии поэтажных планов *(Приложение №7);*

6. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2024-279196892 от 15.11.2024 г. (Приложение №6);
7. Копия приказа №1 ООО «Лигал Эдвайз» от 15.08.2014 г. (Приложение №6);
8. Копия согласия ООО «Актив-П» от 18.11.2024 г. (Приложение №11);
9. Копия письма КГИОП № 01-43-28771/24-0-1 от 21.11.2024 г. (Приложение №11);
10. Копия письма КГИОП № 01-43-28764/24-0-2 от 16.12.2024 г. (Приложение №11);
11. Копия Приказа Министерства Культуры Российской Федерации № 115933-р от 16.10.2017 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение №11);
12. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

В пом. 1-Н на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы была зафиксирована самовольная перепланировка.

Были выполнены следующие виды работ:

- демонтаж части внутренних ненесущих перегородок;
- раскрытие ранее существующего проема в кирпичной стене между пом. №№2, 3 в осях «2-3/Б»;
- раскрытие существующего пом. №12 в осях «3-5/Ж» (демонтаж ГКЛ - конструкций в дверном проеме);
- устройство новых перегородок;
- переоборудование инженерных сетей;
- установка нового сантехнического оборудования;
- установка новых внутренних дверных заполнений;

- устройство отделки стен и полов;
- устройство нового электрического оборудования;
- устройство козырька над приемком лицевого фасада;
- монтаж системы вентиляции по фасаду дворового фасада (устройство одного вытяжного воздуховода и одного приточного воздуховода системы вентиляции).

Для обеспечения объективности и всесторонности экспертизы, а также в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 45 Федерального закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и подпункта (б) пункта 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе (утверждённого Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530) проведён следующий аналитический обзор выполненных работ:

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

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

Обоснование отсутствия негативного влияния на предмет охраны:

Изучение выполненных работ показало, что все изменения произведены с соблюдением требований к сохранению объекта культурного наследия. Новые конструктивные решения не влияют на несущие элементы и оригинальные архитектурные особенности, установленные Распоряжением КГИОП № 1030-рп от 26.07.2024 г., что подтверждает сохранение охраняемого предмета.

Выводы:

На основании проведённого анализа установлено, что выполненные работы:

- Соответствуют нормативным требованиям пункта 1 статьи 45 ФЗ №73-ФЗ.
- Не оказывают негативного влияния на физическое состояние объекта культурного наследия.
- Не нарушают предмет охраны, установленный Распоряжением КГИОП № 1030-рп от 26.07.2024 г. (Приложение №3).

Таким образом, проведённые изменения в помещении 1-Н не повлияли на результаты государственной историко-культурной экспертизы, что

подтверждено сравнительным анализом выполненных работ с нормативными требованиями. Подробное описание работ представлено в п. 12.1 настоящего акта.

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

В ходе проведения историко-культурной экспертизы экспертами были составлены результаты, на основе которых изложены в заключении экспертизы, рассмотрены представленные заявителем документы, перечисленные в пункте 7 настоящего Акта, проведены историко-архитектурные, историко-градостроительные архивные и библиографические исследования,

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или объекта культурного наследия регионального значения № 01-21-3103/24-0-1 от 13.12.2024 г. (*Приложение №5*);

В ходе проведения натурных исследований выполнены визуальное обследование и фотофиксация общих видов объекта культурного наследия. Фотографические изображения дают представление о современном облике объекта культурного наследия на момент заключения договора на проведение экспертизы. Фотофиксация выполнена экспертом Калининым В.А. (*Приложение №3*).

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия при любых видах намечаемой хозяйственной деятельности, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного

наследия, достоверности и полноты информации, независимости экспертов, в соответствии со ст. 29 закона 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Заключение историко-культурной экспертизы оформлено в электронном виде в виде акта, в котором содержатся результаты исследований, проведенных экспертами в порядке, установленном пунктом 3 статьи 31 вышеуказанного Федерального закона.

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

Объект по адресу г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А) является объектом культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., согласно Распоряжению КГИОП № 243-р от 18.05.2017 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом И. В. Кошанского (А. М. Сомова)», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» (*Приложение №1*).

План границ и режим использования территории вышеуказанного объекта культурного наследия регионального значения утверждён Распоряжением КГИОП № 243-р от 18.05.2017 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом И. В. Кошанского (А. М. Сомова)», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» (*Приложение №1*).

Предмет охраны данного объекта культурного наследия утверждён Распоряжением КГИОП № 1030-рп от 26.07.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий» (*Приложение №2*).

Паспорт объекта культурного наследия составлен под рег. № 781710992790005 от 09.12.2024 г. (*Приложение №4*).

10. 1. Собственник или пользователь объекта

В соответствии с данными из выписки ЕГРН № КУВИ-001/2024-279196892 от 15.11.2024 г., нежилое помещение с кадастровым номером 78:31:0001184:4152 находится в собственности ООО «СПб Лигал Эдвайз», ИНН: 7801636182 (*Приложение № 6*).

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

На плане Петербурга 1753 г. исследуемая улица показана под названием Большой Конкенной улицы, Волынский переулок так же существует, но название его не указано.

Участок, ныне занимаемый домом № 15 по ул. Большой Конюшенной, третий от угла Волынского пер., тянется узкой полосой между двумя соседями от Б.Конкшенной до набережной р. Мойки.

На Б.Конкшенную улицу выходят три отдельных прямоугольных в плане строения. Середина участка занята садом. В сторону Мойки выходит несколько построек сложного плана, симметрично расположенных по периметру участка.

На плане Петербурга 1765-1775г.г. на указанном участке в аксонометрии изображены здания, расположенные иначе чем на плане 1753 г. На некотором расстоянии от красной линии застройки, со стороны набережной реки Мойки, изображен одноэтажный жилой дом, в левом углу участка, ближе к границе две отдельных одноэтажных служебных постройки. Середина участка по-прежнему занята садом с прямоугольным, огороженным, открытым бассейном. На Конюшенную улицу выходит открытый двор, отгороженный забором от обеих соседних участков, никаких построек на Б.Коношенную улицу не выходит.

На плане Петербурга 1798 г. участок остается сквозным и значится под №8. Середина двора по-прежнему занята садом, пруд уже не показан, увеличилось число построек.

В сторону Б.Конюшенной ул. выходит большая по размерам, квадратная в плане деревянная постройка, в глубине двора на границе с садом, расположена, и образная в плане каменная постройка, за садом небольшое деревянное строение симметричного плана и в сторону набережной Мойки также П-образный в плане каменный дом.

На плане Петербурга 1828 г. участок уже поделен пополам, половина выходящая в сторону Б.Конюшенной улицы значится под N15.

На красной линии улицы продолжает существовать деревянное сооружение, в глубине двора тот же каменный дом, за домом сад.

Четырёхэтажный дом 15 был построен в 1838—1839 годах в стиле позднего классицизма по проекту архитекторов И. М. Маевского² и К. И. Реймерса³. Одновременно были застроены три замкнутых внутренних двора. Принадлежал участок коллежскому советнику И. В. Кашанскому (Кошанскому).

Здесь в течение пяти месяцев жил молодой Н. Г. Чернышевский⁴. Он поселился 20 сентября 1849 года на квартире у своей двоюродной сестры Любови Николаевны Терсинской. Это был важный период становления Чернышевского. Заканчивалась его учеба в Петербургском университете, зимой он вошел в кружок И. И. Введенского — литературно-политическое сообщество прогрессивно настроенной разночинной молодежи, наследовавшей идеи петрашевцев.

В письме 27 сентября 1849 года Н. Г. Чернышевский писал в Саратов родителям: «... очень долго искал квартиру, наконец нашли такую, которая, мне кажется, гораздо удобнее прошлогодней. Мне нравится также и то, что она очень недалеко от Университета, т. е. недалеко судя по-петербургски: всего четверть часа ходьбы...»⁵. Несколько позже Н. Г. Чернышевский сообщал адрес своей новой квартиры: «...мы живем в Большой Конюшенной в доме Кошанского, против Финской церкви, в квартире №8»⁶.

На сегодняшний день квартира №8 Н. Г. Чернышевского расположена на четвертом этаже по парадной лестнице подъезда с Большой Конюшенной. План квартиры Чернышевского, приложенный кузиной Л. Терсинской к одному из писем Чернышевского⁷ в Саратов, полностью совпадает с планом квартиры современной нумерации.

Это является основным доказательством того, что восьмая квартира современной нумерации действительно была квартирой Н. Г. Чернышевского. По плану Л. Терсинекой, нарисованным от руки, с пометками о внутренней меблировке комнат, квартира имела три комнаты, маленькую прихожую и кухню. На плане не указан коридор, проходящий через всю квартиру от

² Иосиф Михайлович Маевский (?—1873) — русский архитектор

³ Карл Иванович Реймерс (1815—1886) — архитектор, академик архитектуры Императорской Академии художеств

⁴ Николай Гаврилович Чернышевский (12 [24] июля 1828 — 17 [29] октября 1889) — русский литературный критик, революционер-демократ, теоретик утопического социализма, философ-материалист, публицист и писатель

⁵ Н.Г. Чернышевский, Полное собрание сочинений. Т. XIV, изд. 1949 г. С. 158

⁶ Там же. С.175

⁷ Н.Г. Чернышевский. Литературное наследие. Т.2. С.142

"черного" хода до прихожей, который имеется в настоящее время. По всей вероятности, Л. Терсинская хотела показать в своем плане меблировку комнат и прежде всего комнаты Чернышевского, поэтому коридор и не помечен ею, хотя на плане указаны дверные проемы из комнаты Чернышевского и из кухни, которые по идее должны вести в какое-то помещение. Этим помещением в настоящее время, как и во времена Чернышевского, является коридор. По чертежу Л.Терсинской все три комнаты и прихожая были смежными. Прихожая имела одно окно во двор. К ней примыкала маленькая комната, вероятно, образованная в результате деления одной прихожей на две половины, в этой комнате не было даже окна. За прихожей находилась гостиная, одним окном выходящая во двор. Третья комната, самая большая - 17 кв.м, была комнатой Н.Г. Чернышевского. На плане в этой комнате указаны два окна, выходящие во двор; между окон - стол, у стены, изолирующей комнату от кухни - диван, в углу около дивана - печь. Небольшая кухня имела одно окно во двор и была изолирована от остальных комнат.

С 1860-х по 1890-е дом принадлежал жене камерюнкера двора его императорского величества Коллежского советника и кавалера Дросиде Ивановне Языковой⁸.

Только при Д. Языковой в доме №15 были несколько пожаров: в 1889 году 18 июня; в 1891 году 28 ноября⁹.

Уже при владельце дома №15 - Сенаторе Афанасии Михайловиче Семове также произошёл пожар в литере А в 1899 году 8 марта.

В 1912 году дом 15 подвергся перedelке по проекту гражданского инженера С. Е. Зарина¹⁰. Внешний вид здания изменился. Верхний этаж был повышен, над его окнами протянулся широкий фриз с лепными венками и гирляндами, факелами и атрибутами искусств. В центре фасада появился фамильный герб домовладельца — дворянина А. М. Сомова. Рисунок многих деталей и в особенности крайних окон с массивными сандриками характерен для «модернизированной классики» начала XX века. Художественные атрибуты — лира и палитра, ваза и венок — помещены и над парадным входом.

Эти символы рассказывают о назначении дома. Его хозяин состоял попечителем Георгиевского детского приюта. Поэтому в здании обосновались детские учреждения, в том числе, художественно-ремесленные курсы с

⁸ ЦГИА СПб. Фонд 256, оп. 1, дело 3413

⁹ ЦГИА СПб. Фонд 2084, оп.1, дело 2027

¹⁰ Кириков Б.М. Петербургская неоклассика начала XX века. Каталог построек. Невский архив. Историко-краеведческий сборник. III. 1997. С.351

классами ручного труда. Тут же размещались элементарная школа, детский сад, библиотека и читальня М. Г. Генкель, издавался журнал «Детство».

В довоенные годы в доме 15 жил выдающийся ленинградский зодчий Н. А. Троцкий. За свою недолгую жизнь он создал такие яркие и значительные произведения, как здание Кировского райсовета и Дворец культуры имени С. М. Кирова, комплекс мясокомбината и одно из самых грандиозных сооружений Ленинграда — Дом Советов на Московской площади¹¹.

10.3. Описание объекта, современное состояние

Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.В.Кошанского (А.М.Сомова). Здесь с 1927г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий» представляет собой односоставный объект, состоящий из лицевого корпуса, входящего в красные линии Большой Конюшенной улицы, примыкающих боковых флигелей, расположенных по северной и южной границам участка, и поперечного корпуса, в створе западной стены которого установлена граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В.Кошанского (А.М.Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий» (Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, д.15, лит. А). Восточная часть исторического землевладения не вошла в территорию рассматриваемого объекта культурного наследия. Лицевой корпус четырёхэтажный, в 7 осей, с цокольным этажом, перекрытым крестовыми и цилиндрическими сводами с распалубками. Фасад решён в формах неоклассицизма. По крайней южной оси – воротный проезд, перекрытый крестовыми сводами, с прямоугольным проёмом, декорированным веерным рустом. Сохранились оригинальные кованые ворота с прямыми стойками и выколотными лавровыми венками. По крайней северной оси крыльцо с козырьком на металлических декорированных кронштейнах; композиция входной группы завершена полукруглой нишей с лепными атрибутами искусств. На высоте 2–4 этажей фасад фланкирован одноосевыми раскреповками, завершён карнизом сильного выноса и треугольным подвышенным фронтоном, прорезанным широким полуциркульным трёхчастным окном. Цоколь отделан известняком, оконные проемы цокольного этажа декорированы замковым камнем. Оконные проемы всех этажей прямоугольные, в уровне 1 этажа декорированы замковым камнем с лепными факелами, лентами и лавровыми ветвями. Проемы 2 этажа без декора, зрительно опираются на межэтажную тягу. Фланкирующие

¹¹ Б.М. Кириков. Улица Желябова (Большая Конюшенная). Л: Свеча. 1990. С.63

проемы 3 этажа оформлены мощными треугольными сандриками с кронштейнами в виде ритонов, в подоконных простенках – ложные балюстрады. По центральной оси в том же уровне – одноосевой балкон с прямоугольной плитой, фланкированный лепными ликторскими связками, по центру – рельефный герб дворянского рода Сомовых, с тирсами. Над проёмами 4 этажа – тяга, выше которой в средней части фасада – широкий фриз из круглых медальонов с лирами, чередующимися с лепными факелами, под ними – гирлянды. Архитрав мелким с иоником и сухариками, венчающий карниз с крупными декорированными модильонами. Фасад в уровне 1 этажа оформлен ленточным рустом, в остальной части – гладкий.

Дворовый фасад лицевого корпуса решён в утилитарных формах. Все флигели трёхэтажные, их фасады также имеют утилитарный характер. Состояние фасадов зданий хорошее. 1–2 этажи лицевого корпуса в настоящее время выставлены для аренды, остальные части и флигели используются под жильё.

Цокольный этаж лицевого корпуса практически полностью занят «Шотландским пабом». Прямок расположен по 2-й и 3-й осям с юга. Прямок имеет невысокое металлическое ограждение, смонтированное на кирпичном цоколе.

В помещение 1-Н организовано два входа: один со стороны лицевого фасада по улице Большой Конюшенной через существующий прямок, второй вход – со стороны дворовой части здания через существующий прямок.

Оконные проемы в помещении – ПВХ блоки. Входные заполнения представлены металлическим и ПВХ блоками. Внутренние заполнения дверных проемов представлены деревянными, ПВХ блоками, а также, блоком из закалённого стекла. Внутренняя отделка помещения представлена отшлифованной кирпичной кладкой, штукатурным слоем с последующей окраской, зашивками представлены ГКЛ листами по металлопрофилю, а также, отделочным слоем в виде керамической плитки.

Финишное напольное покрытие представлено керамической плиткой, мозаикой из природного камня. Отделка потолка представлена штукатурным слоем с последующей окраской, частично отделка представлена конструкциями подвесного потолка.

Согласно имеющимся данным обследуемое помещение оборудовано системами электроснабжения, отопления, ХВС, горячего водоснабжения от электронагревателей, водоотведения, общеобменной вентиляцией, а также, приточно-вытяжной системы вентиляции.

Согласно Распоряжению № 1030-рп от 26.07.2024 г. (*Приложение №2*), элементы архитектурно-художественной отделки, обладающие историко-культурной ценностью, в помещении 1-Н – отсутствуют.

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

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

2. Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе». Данный документ вступает в силу с 01.09.2024 года и действует до 01.09.2029 года, за исключением пункта 2, вступившего в силу с 27.04.2024 года.

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

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

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

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

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

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

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

10. Материалы фотофиксации (*Приложение №3*).

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

12. Копии протоколов заседания экспертной комиссии (*Приложение №9*).

Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература

Архивные источники

1. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.41. Д.319.
2. РГИА. АИПС. Т. 6. № 747
3. ЦГАКФФД. Ар 215517.1980
4. Архив КГИОП. Ф.614.Паспорт исторического здания (памятника). 1952
5. ПИБ Центрального района. Дело № 16/01–370

Литература

1. Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 10000 городских имен. СПб. 2002
2. Весь Петербург. 1898.
3. Весь Петербург. 1914.
4. Весь Петроград. 1922.
5. Весь Ленинград на 1924.
6. Весь Ленинград на 1940.
7. Кириков Б. М. Улица Большая Конюшенная. М-СПБ.2003.
8. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XX- начала XX веков. Под ред. Б.М.Кирикова. СПб.1997.
9. Петербург – Петроград – Ленинград: Альбом – каталог фотооткрыток 1895–1941 годы. Из собрания Государственного музея-заповедника «Петергоф» (коллекция Н.П.Шмитт-Фогелевича) и частной коллекции С.С.Мяника. СПб.2011.

Интернет-ресурсы

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

12. Обоснования вывода экспертизы

12.1. Описание и анализ проектной документации

Представленная на экспертизу проектная документация «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., целью ремонта и приспособления объекта

культурного наследия для современного использования в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н.

ООО «СтройЭлитПроект» имеет Лицензию МКРФ 00509, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 15 февраля 2013 г. (переоформлена на основании решения лицензирующего органа - приказа: №168 от 15 февраля 2013 г.; №746 от 10 июня 2019 г.)

Проект выполнен на основании Задания КГИОП № 01-21-3103/24-0-1 от 13.12.2024 г. (ремонт и приспособление объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н) (*Приложение №5*), в составе:

Раздел 1. Предварительные работы. в составе:

Часть 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ИРД):

Раздел содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: выписку из ЕГРН, документы технического учёта, копию задания КГИОП, копию предмета охраны, копию плана границ, копию приказа Минкультуры РФ.

В разделе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 16.12.2024 г. (далее – Акт влияния).

Предусмотрены следующие виды работ:

Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар).

Выполнены следующие виды работ:

- демонтаж части внутренних ненесущих перегородок;
- раскрытие ранее существующего проема в кирпичной стене - между пом. №№2, 3;
- раскрытие существующего пом. №12 (демонтаж ГКЛ-конструкций в дверном проёме);
- устройство новых перегородок;
- переоборудование инженерных сетей;
- установка нового сантехнического оборудования;
- установка новых внутренних дверных заполнений;
- устройство отделки стен и полов;
- устройство нового электрического оборудования;
- устройство козырька над приямком лицевого фасада;

- монтаж системы вентиляции по фасаду дворового фасада (устройство одного вытяжного воздуховода и одного приточного воздуховода системы вентиляции).

Предусмотрены следующие виды работ:

- демонтаж деревянных конструкций по краям дворового приямка демонтажа двери в деревянных конструкциях;
- демонтаж металлического козырька по металлическому каркасу из труб;
- организация металлического ограждения аналогично ограждению приямка на лицевом фасаде;
- раскрытие оконного проема в ГКЛ-конструкции заполнения ниши в пом. №9;
- монтаж участка сетей водопровода;
- монтаж участка сетей канализации;
- монтаж умывальника;
- монтаж мойки технологической;
- устройство козырька над приямком дворового фасада.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;
- не изменяется объёмно-планировочная структура объекта культурного наследия;
- сохраняется архитектурно-художественное решение фасадов.

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 № 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 надёжности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А).

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с

экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А) согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 г. № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

Часть 2. Фотофиксация помещений до начала производства работ (шифр: 32ПНЖ/1023/-/ФФ);

В данной части представлена фотофиксация помещений с аннотацией и схемой.

Раздел 2. Комплексные научные исследования, в составе:

Часть 3. Историко-архивные и библиографические исследования.
Краткая историческая справка (шифр: 32ПНЖ/1023/-/ИИ);

Часть 4. Историко-архивные и библиографические исследования.
Обмерные чертежи (шифр: 32ПНЖ/1023/-/ОЧ);

В этой части представлены обмерные чертежи и материалы, содержащие историческую справку с иконографическими материалами, отражающие исторические сведения об объекте культурного наследия в достаточной мере для принятия обоснованных проектных решений. Сведения, приведённые в разделе, являются достоверными, и подтверждаются проведёнными экспертами исследованиями.

Часть 5. Техническое заключение по результатам обследования (шифр: 32ПНЖ/1023/-/ТЗ);

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

Краткое описание основных конструктивных элементов здания:

Наружные и внутренние выполнены в виде кирпичной кладки из красного глиняного нормально обожжённого кирпича на известково-песчаном растворе. По результатам обследования – состояние работоспособное.

Несущими элементами междуэтажного перекрытия над цокольным этажом в осях «1-5/А-Е» являются кирпичные коробовые на подпружных арках и крестовые своды.

Подробное техническое состояние описанных выше архитектурно-конструктивных элементов отражено в рассматриваемом Разделе 2. Часть 5.

Состав и содержание предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют заданию № 01-21-3103/24-0-1 от 13.12.2024 г. (Приложение № 5) и достаточны для принятия обоснованных проектных решений.

Раздел 3: Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н:

Подраздел 3.1 «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)»

Часть 6. Архитектурные решения (шифр: 32ПНЖ/1023/-/АР):

Архитектурными решениями рассматриваемого проекта предусмотрены перепланировка и переустройство помещения 1-Н, расположенного в объекте культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А), **предусмотрены следующие виды работ:**

- Раскрытие ранее существовавшего оконного проема между пом. № 7, 9. Предмет охраны в части «конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич);» – не нарушается; «объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение помещений, указанных в п. 2 и 5» - не затрагивается.

- Демонтаж металлического козырька по металлическому каркасу из труб. Предмет охраны – не затрагивается.

- Проектом не предусмотрена замена существующих металлопластиковых оконных заполнений со стороны лицевого фасада. Предмет охраны в части: «архитектурно-художественное решение фасадов: оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные, включая трёхчастное окно с полуциркульным завершением в аттиковом объёме), габариты;» – не нарушается.

- Проектом предусмотрен демонтаж деревянных конструкций по краям дворового приямка; демонтаж двери в деревянных конструкциях. Предмет

охраны – не затрагивается; демонтаж ограждающих конструкций с козырьком и дверью вокруг приемка со стороны дворового фасада и организация металлического ограждения аналогично ограждению приемка на лицевом фасаде; устройство козырька над приемком дворового фасада. Предмет охраны – не нарушается.

Выполнены следующие виды работ:

- демонтаж части внутренних ненесущих перегородок; раскрытие ранее существующего проема в кирпичной стене - между пом. №№2, 3; раскрытие существующего пом. №12 (демонтаж ГКЛ-конструкций в дверном проёме) с устройством новых перегородок из ГКЛ. Предмет охраны в части «конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич);» – не нарушается; «объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение помещений, указанных в п. 2 и 5» - не затрагивается;

- переоборудование инженерных сетей; установка нового сантехнического оборудования; установка новых внутренних дверных заполнений; устройство отделки стен и полов; устройство нового электрического оборудования. Предмет охраны – не затрагивается;

- устройство козырька над приемком лицевого фасада. Предмет охраны – не нарушается; козырек крепится к ограждению приемка и не примыкает к фасаду; козырек выполнен в минималистичном стиле, в нейтральных цветах;

- монтаж системы вентиляции по фасаду дворового фасада (устройство одного вытяжного воздуховода и одного приточного воздуховода системы вентиляции). На дворовом фасаде дома размещено дополнительное оборудование – вытяжной воздуховод и приточный воздуховод. При организации воздухопроводов не искажаются ценностные характерные особенности объекта, определённые Распоряжением КГИОП от 26.07.2024 г. №1030-рп: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены (материал – кирпич); дворовые фасады, их архитектурно-художественное решение; материал и характер обработки фасадной поверхности – гладкая штукатурка; гладкая широкая тяга между 1-м и 2-м этажами; профилированный венчающий карниз. Воздуховод имеет минимально допустимое сечение, максимально приближен к поверхности стены, окрашен в цвет фасада и не искажает его композиционное решение. Рассматриваемый фасад дома обращён в узкое дворовое пространство и не просматривается с основных визуальных точек. Предусматривается окраска существующих воздухопроводов вдоль дворового фасада существующей системы вентиляции пом. 1-Н в цвет фасада. Все крепления выполняются щадящим

методом. Предмет охраны – не нарушается.

Подраздел 3.2 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»

Часть 7. Технологические решения (шифр: 32ПНЖ/1023/-/ТХ);

В данном томе описывается Технологическая часть проекта перепланировки и переустройства пом. 1-Н под бар.

Проектируемый бар расположен в подвальном этаже жилого дома. Вход в помещения бара для посетителей предусмотрен через существующий вход со стороны лицевого фасада, для персонала – через существующий вход со стороны дворового фасада.

По горизонтали проектируемый бар граничит с нежилыми помещениями, аркой въезда, лестничной клеткой. Выше расположена квартира, ниже – нежилое подвальное помещение. На первом этаже здания нет жилых квартир.

Подраздел 3.3 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»

Часть 8. Водопровод и канализация (шифр: 32ПНЖ/1023/-/ВК);

Подраздел 3.4 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»

Часть 9. Решения по вентиляции (шифр: 32ПНЖ/1023/-/ОВ);

Подраздел 3.3 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»

Часть 10. Электроосвещение и электрооборудование (шифр: 32ПНЖ/1023/-/ЭО).

Водоснабжение:

Проектом предусматривается установка 1 раковины и 1 моечной ванны в пом. №9.

Водоснабжение - от существующих стояка холодного водоснабжения, оборудованного установкой фильтра и счётчика воды. Горячее водоснабжение предусмотрено от бойлера.

Прокладка разводящих сетей (магистралей) выполнена по полу и в конструкции пола.

Предусмотрено подключение сетей водоснабжения к сантехническим приборам.

Канализация – с подключением к существующей системе дома.

Вентиляция:

В проектируемом помещении предусмотрена механическая вентиляция с выбросом через воздухопровод, проложенный по фасаду, выше уровня кровли.

Электроснабжение:

Электроснабжение осуществляется от электрического распределительного щита.

В проекте предусматривается рабочее и аварийное (эвакуационное) освещение. Тип ламп – лампы накаливания, галогенные светильники. Количество и тип светильников определены в соответствии с нормами освещённости, условиями среды и назначением помещений (норма освещения составляет 200 люкс для зала). Производственные помещения оснащаются, согласно проекту, пылевлагозащитными светильниками с защитной арматурой осветительных приборов.

Проектом предусмотрено сохранение существующих мощностей без увеличения нагрузки на существующие сети.

Выделенная мощность составляет 50,0 кВт.

Проектные решения направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта культурного наследия, утверждённого распоряжением КГИОП 1030-рп от 26.07.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий» (*Приложение №2*).

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

12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного

использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А), утверждённого распоряжением КГИОП 1030-рп от 26.07.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий» (*Приложение №2*) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п.12.1 настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 42, 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «ремонту памятника» и «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определённый распоряжением КГИОП № 1030-рп от 26.07.2024 г. (*Приложение №2*).

3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А).

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП № 01-21-3103/24-0-1 от 13.12.2024 г. (ремонт и приспособление объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н) (*Приложение №5*).

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

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

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

проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

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

Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;

Приложение № 3. Материалы фотофиксации;

Приложение № 4. Копия паспорта объекта культурного наследия

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

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

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

Приложение № 8. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

Приложение № 10. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

Приложение № 11. Иная документация.

15. Дата оформления заключения экспертизы

«17» февраля 2025 г.

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)

Председатель экспертной комиссии:

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

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

Эксперт – член экспертной комиссии:

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

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

Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

18.05.2014

№ 243-р

**О включении выявленного объекта культурного наследия
в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
в качестве объекта культурного наследия регионального значения
«Дом И. В. Кошанского (А. М. Сомова)»,
об утверждении границ и режима использования
территории объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.1 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 07.11.2016 № 3-10346), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 22.02.2017:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова)», 1838-1839 гг., арх. И.М. Маевский, К.И. Реймерс, 1912 г., гражд. инж. С.Е. Зарин (здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А.

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Конюшенная Большая ул., 15, числящийся под номером 1766 в указанном списке.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А, согласно приложению №1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И. В. Кошанского (А. М. Сомова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А, согласно приложению №2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова)» в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

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

4.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

5. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП

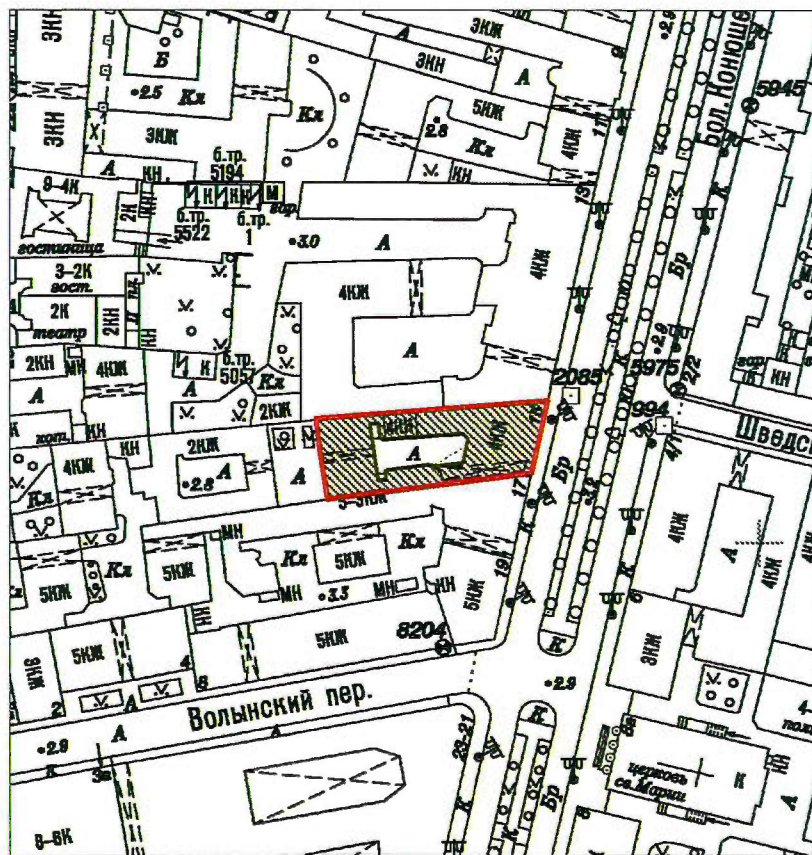
С.В. Макаров

от 18.05.2014 № 243-р

Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова)»,
(далее – объект культурного наследия),

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

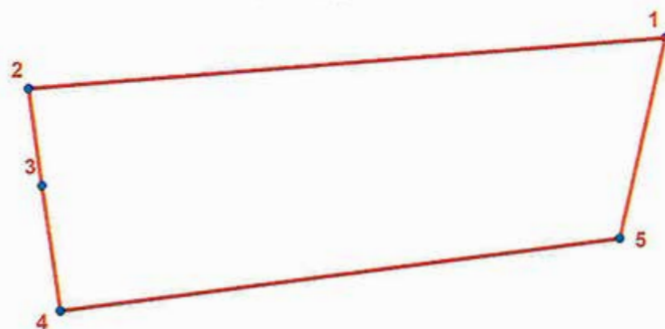
Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 5 и далее до точки 1 по границе земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А, имеющего кадастровый номер 78:31:0001184:25.

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории объекта культурного наследия
 • 1 Номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	94,6374500	114,1442000
2.	94,6326600	114,0831500
3.	94,6233900	114,0844300
4.	94,6113400	114,0861900
5.	94,6182400	114,1398500

Приложение №2
к распоряжению КГИОП
от 18.05.2017 № 213-р

Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова)»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А.

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

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

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

Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия



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

окуд

26.08.2024№ 1030-рп

Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь
с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся
ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий»

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651 и на основании историко-культурного исследования от 23.05.2024 № 01-24-1283/24-0-0, выполненного ИП Абрикуовой Е.Р.:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А, согласно приложению к распоряжению.

2. Распоряжение КГИОП от 25.05.2017 № 267-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова)» признать утратившим силу.

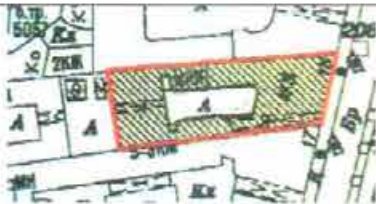
3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

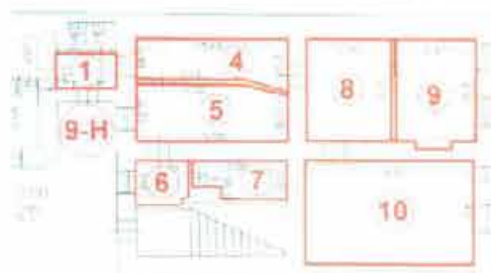
4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

Предмет охраны
 объекта культурного наследия регионального значения
 «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал
 выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий»,
 расположенного по адресу:
 Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	местоположение, исторические (здесь и далее по тексту под термином «исторический» следует понимать датировку на 1912 г.) габариты и конфигурация здания, состоящего из Г-образного в плане 4-этажного лицевого корпуса по Б. Конюшенной ул. и дворовых корпусов с внутренним двором и двумя воротными проездами; крыша – исторические габариты и конфигурация (скатная, двускатная); аттиковый объем с повышенной центральной частью – местоположение (лицевой корпус по Б. Конюшенной ул.), конфигурация, габариты.	   
2	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); междуэтажные перекрытия – местоположение; сводчатые перекрытия; коробовые своды с распалубками (помещение 9-Н (1,4,5,6,7,8,9,10); 1-Н (1,2,3,4,5,6,7,8,10,11));	



Подвальный этаж, помещение 9-Н



Подвальный этаж, помещение 1-Н

крестовые и коробовый с распалубками
своды воротных проездов, ниши
проезда;

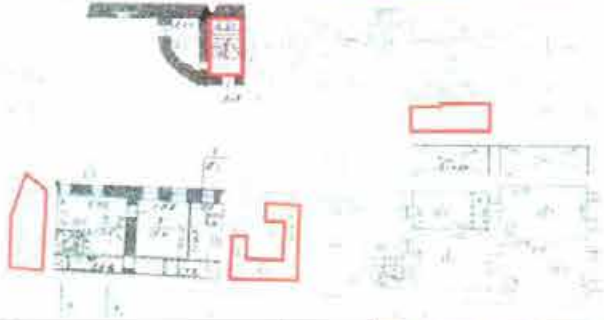
арочные проемы проездов;



исторические лестничные клетки –
габариты, конфигурация в плане;

лестницы вестибюля – местоположение
(по Б. Конюшенной ул.), конфигурация и
тип (междустенные), габариты, материал
(известняк);



		парадная лестница (со ст. Б. Конюшенной ул.) – тип и конфигурация (трехмаршевая), конструкция (на сводах; на столбах в уровне 1-го этажа), габариты, лещадные ступени и площадки (известняк), ограждение в виде металлических литых орнаментальных стоек; профилированный деревянный поручень;	
			
		лестницы (Л2-Л5) междустенные, с площадками на крестовых сводах, со ступенями из известняка; покрытие площадок – лещадная плита;	

			 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение помещений, указанных в п. 2 и 5.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение лицевого фасада в стиле неоклассицизма; цоколь, облицованный известняком; материал и характер обработки фасадной поверхности – сочетание гладкой штукатурки и рваной штукатурки, ленточный руст в уровне 1-го этажа; дверной проем – местоположение (по 7-й световой оси лицевого фасада), конфигурация (прямоугольная), габариты; оформление дверного проема – над дверным проемом в нише с полуциркульным завершением, лепная композиция с изображением вазона, музыкального инструмента, палитры и лаврового венка в обрамлении лент;	 

заполнение дверного проема – материал (дерево), конструкция (двустворчатое с двумя нестворными частями, полусветлое), оформление (нестворные части оформлены резным орнаментом в виде фасций);



козырек – местоположение (над дверным проемом по 7-й световой оси), материал (металл), конструкция (двускатный, на консолях), оформление (треугольный фронтон с растительным орнаментом и вазоном);



оформление воротного проезда –
весный замковый камень;

оконные проемы – местоположение,
конфигурация (прямоугольные, включая
трехчастное окно с полуциркульным
завершением в аттиковом объеме),
габариты;



фото 2011 г.

оформление оконных проемов в уровне
1-го этажа – замковые камни,
декорированные лиственным
орнаментом с лентами и факелами,
подоконные карнизы;



два флагодержателя в межоконном
пространстве в уровне 1-го этажа –
конструкция, материал (металл),
рисунки (лиственный орнамент);



оформление оконных проемов в уровне 3-го этажа (по 1-й и 7-й световым осям) – треугольные сандрики, декорированные фризом иоников, поддерживаемые декоративными консолями с листовым орнаментом и маскаронами, подшивка сандрика оформлена филёнками, ложная балюстрада с фигурными полубалясинами и гладкими тумбами в подоконном пространстве и стилизованными кронштейнами;



оформление трехчастного оконного проема аттикого объема – прорезка с листовым орнаментом;



заполнение оконных проемов – рисунок расстекловки; единообразие цветового решения;



балкон – местоположение (в уровне 3-го этажа, по центральной световой оси лицевого фасада), конфигурация (прямоугольный), габариты;

ограждение балкона – материал (металл), рисунок (вертикальные стойки со стрельчатым завершением);

дверной балконный проем – местоположение, конфигурация (прямоугольный), габариты;

оформление дверного балконного проема – фланкирован лепными локаторскими пучками с топориками, над балконным проемом – лепная композиция с фамильным гербом владельца (дворянина А.М. Сомова), тирсами и листовым орнаментом;



заполнение дверного балконного проема – рисунок расстекловки;

профилированная тяга между 1-м и 2-м этажами; профилированная тяга с гладким фризом и листовым орнаментом над оконными проемами 4-го этажа;

лепная композиция с раппортом из листовых провисающих гирлянд, факелами и медальонами с музыкальными инструментами;

венчающий профилированный карниз с выносом, оформленный модульонами с листьями аканта и розетками, фризом дентикул, иоников с листовым орнаментом;

треугольный фронтон;

дворовые фасады, их архитектурно-художественное решение;

цоколь, облицованный известняком;

материал и характер обработки фасадной поверхности – гладкая штукатурка;



10

гладкая широкая тяга между 1-м и 2-м этажами;

профилированный венчающий карниз.



план 1-го этажа

дверные проемы — местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты;



		оконные проемы — местоположение, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением), габариты.	
5	Декоративно-художественное оформление интерьеров:	вестибюль (парадного входа по Большой Конюшенной улице); две симметричные полукруглые ниши на нижнем марше лестницы вестибюля; оформление стен — лепной фриз из иоников, лепная композиция из лиственного орнамента с римским шлемом в центре; оформление софита свода — филенки с мотивом аканта и лепными композициями из стилизованных пальметт с круглыми розетками в центре; покрытие пола — материал (лещадная плита; мраморная крошка, имитация мозаики);	   

оформление лестницы (по Большой Коношенной улице);

оформление стен лестницы – лепной фриз из «бус»;

оформление столба и подшивки лестничного марша в уровне 1-го этажа – филенка с мотивом аканта (подшивка лестничного марша), лиственный орнамент с лентой и факелом, столб завершен карнизом с порезкой иоников.



Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Материалы фотофиксации

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А).

Дата фотофиксации: 01.02.2025 г.

Аннотация

1. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А) и помещение 1-Н;

2. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А) и помещение 1-Н;

3. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А);

4. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А) и помещение 1-Н;

5. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А) и помещение 1-Н;

6. Вид на помещение 1/15.8;

7. Вид на входную дверь в помещение;

8. Фрагмент интерьера помещения 1/15.8;

9. Фрагмент интерьера помещения 3/50.8;

10. Фрагмент интерьера помещения 8/7.3;

11. Фрагмент интерьера помещения 8/7.3;

12. Фрагмент интерьера туалета (помещение 10/7);

13. Фрагмент интерьера помещения 10/7;
14. Фрагмент интерьера прямка;
15. Фрагмент интерьера помещений 12/6.4; 6/14.2;
16. Фрагмент интерьера помещения 4/8.4;
17. Фрагмент интерьера туалета;
18. Фрагмент интерьера туалета;
19. Фрагмент интерьера помещения 5/16.7;
20. Фрагмент интерьера помещения 3/50.9;
21. Фрагмент интерьера помещения 3/50.9¹.

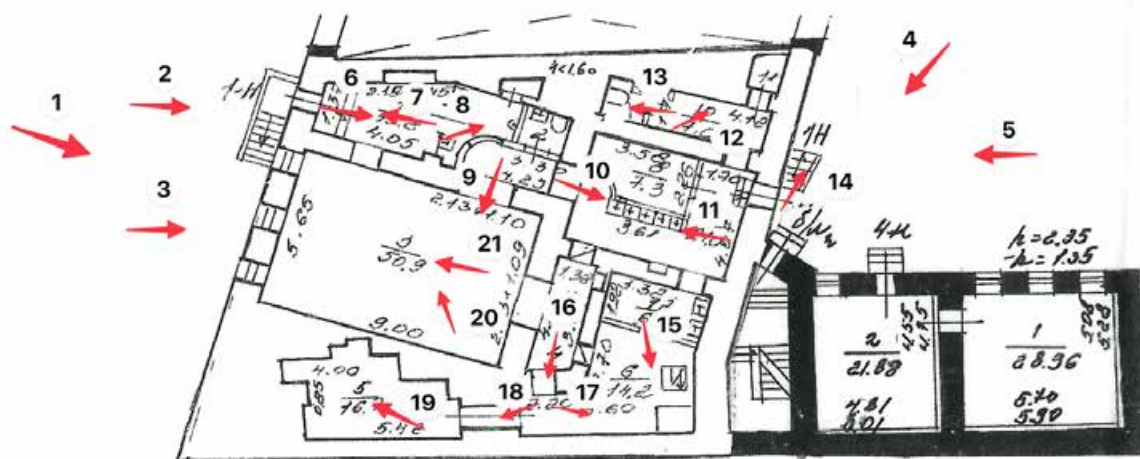
¹ Нумерация помещений дана согласно плану расположения помещения из выписки ЕГРН № КУВИ-001/2024-279196892 от 15.11.2024 г.

b 40)B'L , &*)6 '(7,'\$5X&

! W& 2&).)32(c \$\$]&

→ W&H2(B0,'\$, &).)32(c \$\$"&

план части подвала



$$\frac{h=2.50}{-h=1.48} \quad \frac{2}{2.1} \quad \frac{4}{8.4} \quad \frac{9}{2.3} \quad \frac{17}{1.8}$$

&
&
&
&
&
&
&



1. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А) и помещение 1-Н;



2. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А) и помещение 1-Н;



3. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А);



4. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А) и помещение 1-Н;



5. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А) и помещение 1-Н;



6. Вид на помещение 1/15.8;



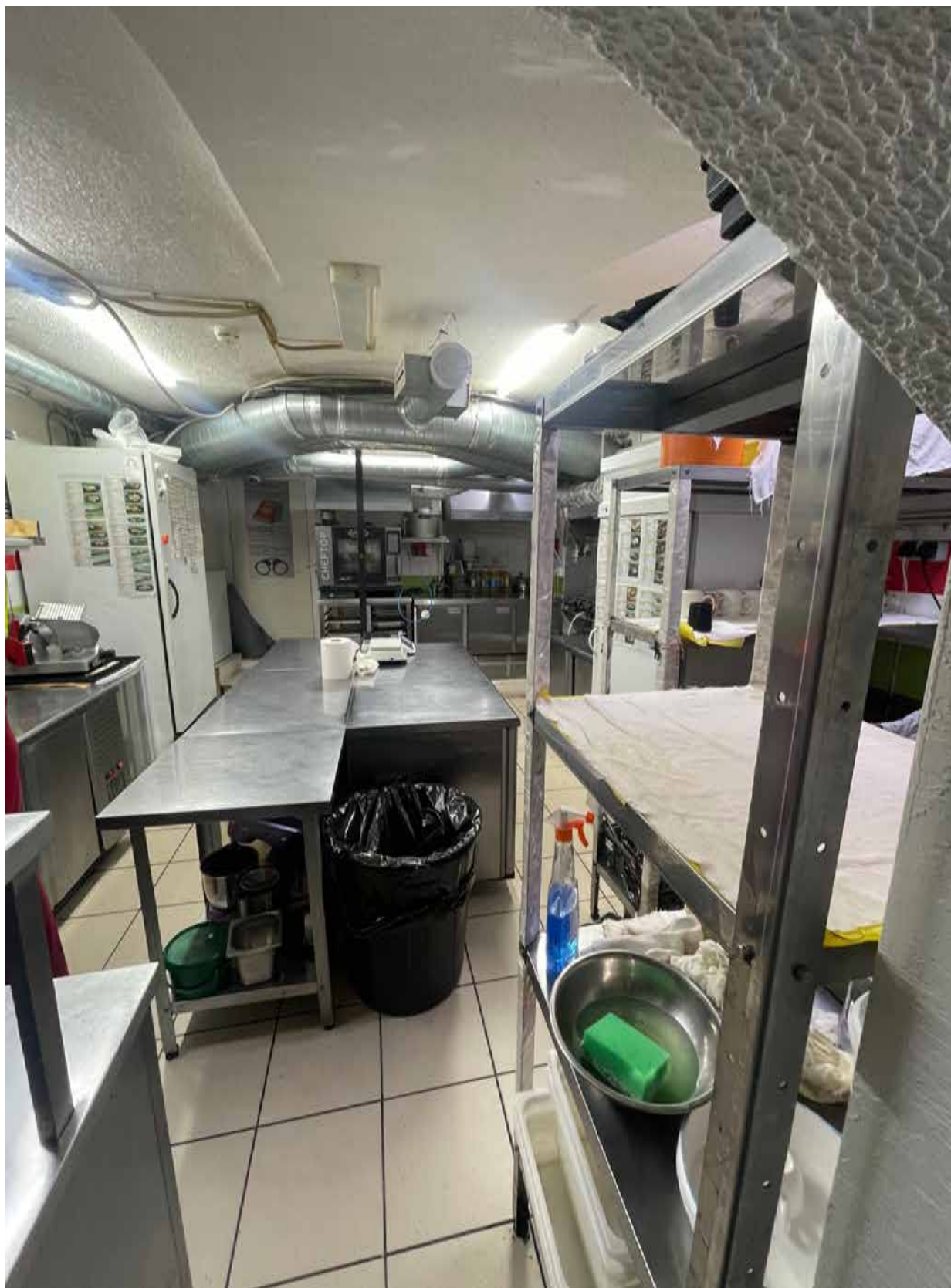
7. Вид на входную дверь в помещение;



8. Фрагмент интерьера помещения 1/15.8;



9. Фрагмент интерьера помещения 3/50.8;



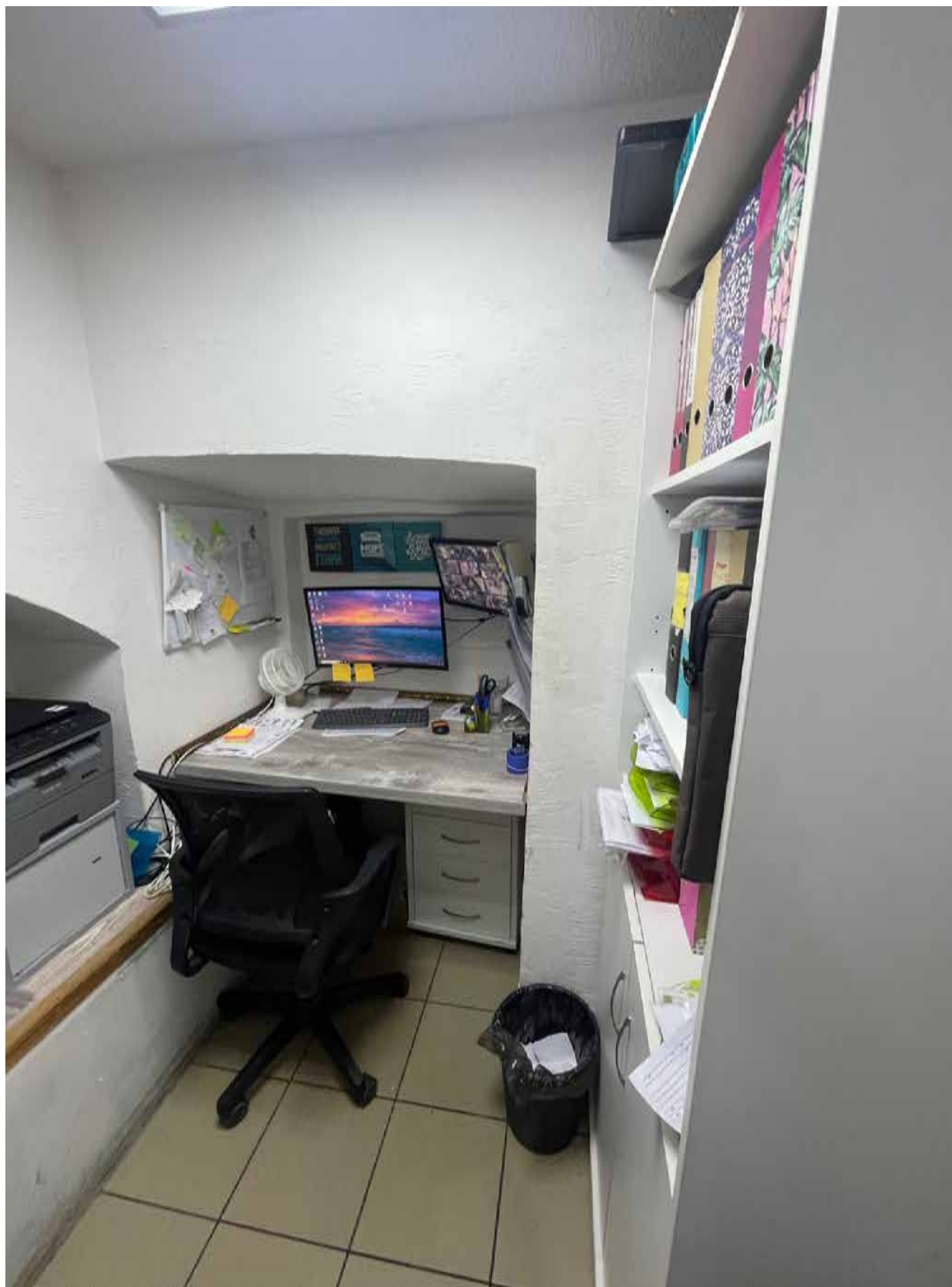
10. Фрагмент інтер'єра приміщення 8/7.3;



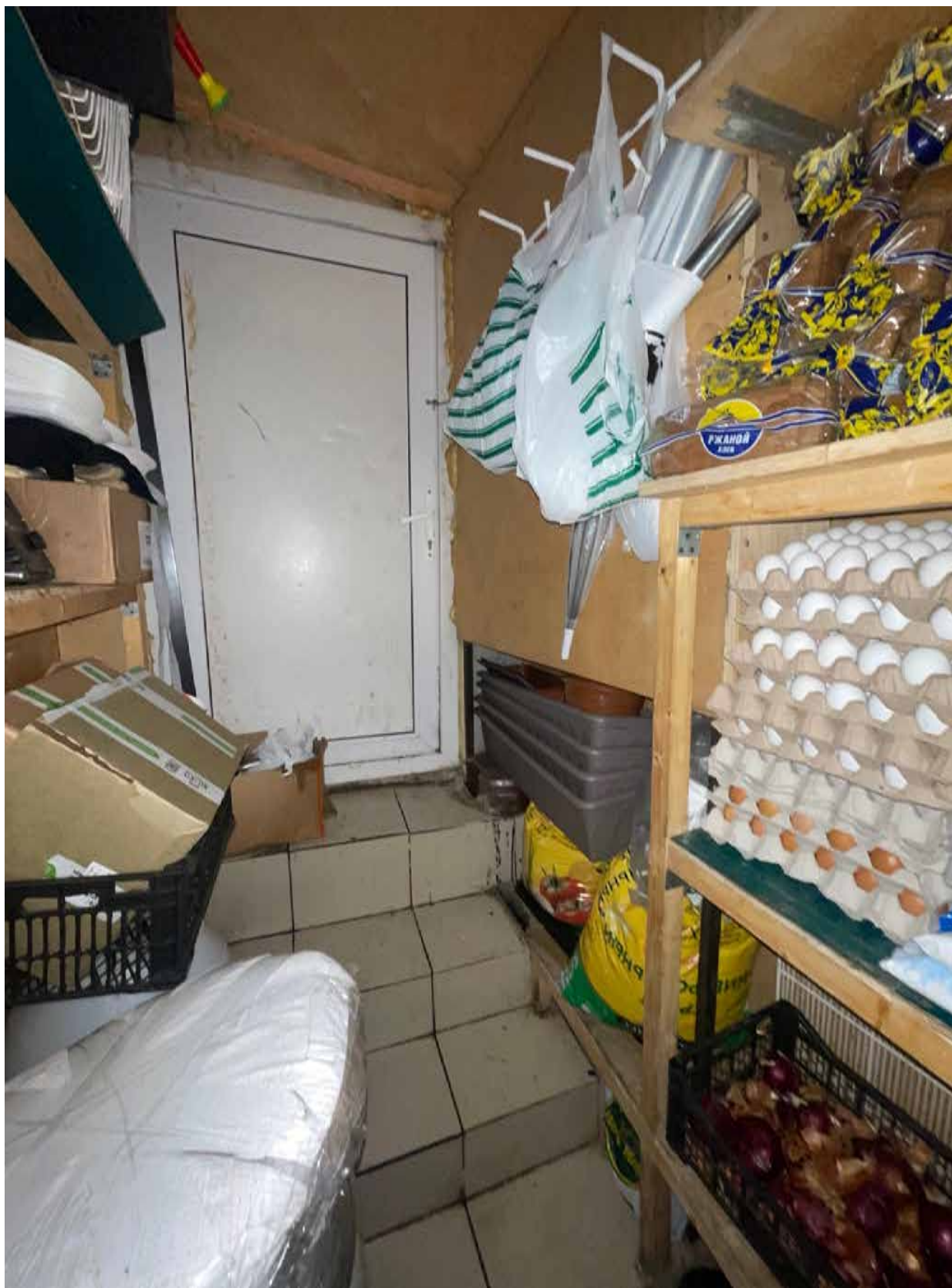
11.Фрагмент інтер'єра приміщення 8/7.3;



12.Фрагмент интерьера туалета (помещение 10/7);



13.Фрагмент интерьера помещения 10/7;



14. Фрагмент интерьера приемки;



15. Фрагмент интерьера помещений 12/6.4; 6/14.2;



16.Фрагмент интерьера помещения 4/8.4;



17.Фрагмент интеръера туалета;



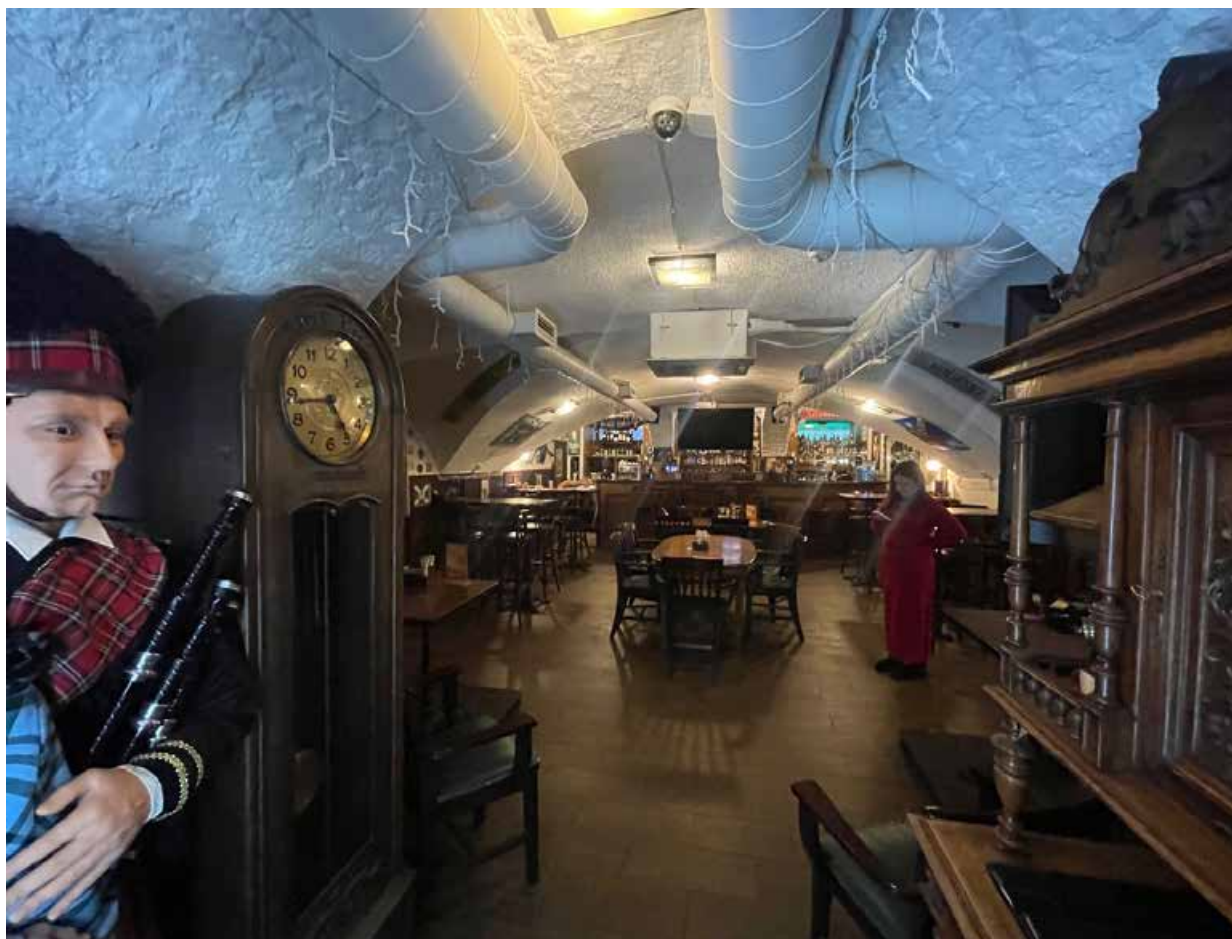
18.Фрагмент интерьера туалета;



19.Фрагмент интерьера помещения 5/16.7;



20.Фрагмент интерьера помещения 3/50.9;



21.Фрагмент интерьера помещения 3/50.9.

Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копия паспорта объекта культурного наследия

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

Экземпляр №

1

КГИОП СПб
№ 01-46-3303/24-0-1
от 09.12.2024



781710992790005

Регистрационный номер объекта культурного
наследия в едином государственном реестре
объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,
за исключением отдельных объектов археологического наследия,
фотографическое изображение которых вносится на основании решения
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



25.05.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий

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

1838-1839 гг., 1912 г., 1927-1940 гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом И. В. Кошанского (А. М. Сомова)», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 243-р от 18.05.2017 г.

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

Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А

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

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и

культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом И. В. Кошанского (А. М. Сомова)», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 243-р от 18.05.2017 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1 Объемно-пространственное решение: местоположение, исторические (здесь и далее по тексту под термином «исторический» следует понимать датировку на 1912 г.) габариты и конфигурация здания, состоящего из Г-образного в плане 4-этажного лицевого корпуса по Б. Конюшенной ул. и дворовых корпусов с внутренним двором и двумя воротными проездами; крыша – исторические габариты и конфигурация (скатная, двускатная); аттиковый объем с повышенной центральной частью – местоположение (лицевой корпус по Б. Конюшенной ул.), конфигурация, габариты. 2 Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); междуэтажные перекрытия – местоположение; сводчатые перекрытия; коробовые своды с распалубками (помещение 9-Н (1,4,5,6,7,8,9,10); 1-Н (1,2,3,4,5,6,7,8,10,11)); Подвальный этаж, помещение 9-Н Подвальный этаж, помещение 1-Н крестовые и коробовый с распалубками своды воротных проездов, ниши проезда; арочные проемы проездов; исторические лестничные клетки – габариты, конфигурация в плане; лестницы вестибюля – местоположение (по Б. Конюшенной ул.), конфигурация и тип (междустенные), габариты, материал (известняк); парадная лестница (со ст. Б. Конюшенной ул.) – тип и конфигурация (трехмаршевая), конструкция (на сводах; на столбах в уровне 1-го этажа), габариты, лещадные ступени и площадки (известняк), ограждение в виде металлических литых орнаментальных стоек; профилированный деревянный поручень; лестницы (Л2-Л5) междустенные, с площадками на крестовых сводах, со ступенями из известняка; покрытие площадок – лещадная плита; 3 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение помещений, указанных в п. 2 и 5. 4 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение лицевого фасада в стиле неоклассицизма; цоколь, облицованный известняком; материал и характер обработки фасадной поверхности – сочетание гладкой штукатурки и рваной штукатурки, ленточный руст в уровне 1-го этажа; дверной проем – местоположение (по 7 й световой оси лицевого фасада), конфигурация (прямоугольная), габариты; оформление дверного проема – над дверным проемом в нише с полуциркульным завершением, лепная композиция с изображением вазона, музыкального инструмента, палитры и лаврового венка в обрамлении лент; заполнение дверного проема – материал (дерево), конструкция (двустворчатое с двумя нестворными частями, полусветлое), оформление (нестворные части оформлены резным орнаментом в виде фасций); козырек – местоположение (над дверным проемом по 7-й световой оси), материал (металл), конструкция (двускатный, на консолях), оформление (треугольный фронтон с растительным орнаментом и вазоном); оформление воротного проезда – веерный замковый камень; оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные, включая трехчастное окно с полуциркульным завершением в аттиковом объеме), габариты; фото 2011 г. оформление оконных проемов в уровне 1-го этажа – замковые камни, декорированные лиственным орнаментом с лентами и факелами, подоконные карнизы; два флагодержателя в межоконном пространстве в уровне 1-го этажа – конструкция, материал (металл), рисунок (лиственный орнамент); оформление оконных проемов в уровне 3-го этажа (по 1-й и 7-й световым осям) – треугольные сандрики, декорированные фризом иоников, поддерживаемые декоративными консолями с лиственным орнаментом и маскаронами, подшивка сандрика оформлена филёнками, ложная балюстрада с фигурными полубалясинами и гладкими тумбами в подоконном пространстве и стилизованными кронштейнами; оформление трехчастного оконного проема аттикового объема – прорезка с лиственным орнаментом; заполнение оконных проемов – рисунок расстекловки; единообразие цветового решения; балкон – местоположение (в уровне 3-го этажа, по центральной световой оси лицевого фасада), конфигурация (прямоугольный), габариты; ограждение балкона – материал (металл), рисунок (вертикальные стойки со стрелчатым завершением); дверной балконный проем – местоположение, конфигурация (прямоугольный), габариты; оформление дверного балконного проема – фланкирован лепными ликторскими пучками с топориками, над балконным проемом – лепная композиция с фамильным гербом владельца (дворянина А.М. Сомова), тирсами и лиственным орнаментом; заполнение дверного балконного проема – рисунок расстекловки; профилированная тяга между 1-м и 2-м этажами; профилированная тяга с гладким фризом и лиственным орнаментом над оконными проемами 4-го этажа; лепная

позиция с раппортом из лиственных провисающих гирлянд, факелами и медальонами с выкальными инструментами; венчающий профилированный карниз с выносом, оформленный модульонами с листьями аканта и розетками, фризом дентикул, иоников с лиственным орнаментом; треугольный фронто́н; дворовые фасады, их архитектурно-художественное решение; цоколь, облицованный известняком; материал и характер обработки фасадной поверхности – гладкая штукатурка; гладкая широкая тяга между 1-м и 2-м этажами; профилированный венчающий карниз. план 1-го этажа дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением), габариты. 5 Декоративно-художественное оформление интерьеров: вестибюль (парадного входа по Большой Конюшенной улице): две симметричные полукруглые ниши на нижнем марше лестницы вестибюля; оформление стен – лепной фриз из иоников, лепная композиция из лиственного орнамента с римским шлемом в центре; оформление софита свода – филенки с мотивом аканта и лепными композициями из стилизованных пальметт с круглыми розетками в центре; покрытие пола – материал (лещадная плита; мраморная крошка, имитация мозаики); оформление лестницы (по Большой Конюшенной улице): оформление стен лестницы – лепной фриз из «бус»; оформление столба и подшивки лестничного марша в уровне 1-го этажа – филенка с мотивом аканта (подшивка лестничного марша), лиственный орнамент с лентой и факелом, столб завершен карнизом с порезкой иоников.

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

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

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Начальник Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП		Яковлев Петр Олегович
должность	подпись	инициалы, фамилия



09 . 12 . 2023

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено пятью
листами(ов)

4/септ/99

И.И. Захаров К.А.
09.12.24



Григорьев Д.А.

Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

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

СОГЛАСОВАНО:

Ген. директор
(должность)
ООО «СПБ Лигал Эдвайз»
Маслов Р.В.
(подпись) (Ф.И.О.)
«В» 12 2024 г.

УТВЕРЖДАЮ:

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

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

О.А. Баталова

(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

М.П.

ЗАДАНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия, включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
или выявленного объекта культурного наследия
№01-21-3103/24-0-1 от 13.12.2024

(ремонт и приспособление объекта культурного наследия для современного
использования помещения 1-Н)

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

Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий» (основание: распоряжение КГИОП от 18.05.2017 № 243-р)

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)							
191186, Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Большая Конюшенная улица	д.	15	лит.	А	корп.	-

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:
Собственник (законный владелец): собственность № ЕГРН 78:31:0001184:4152-78/042/2018-2 от 09.10.2018

Общество с ограниченной ответственностью «СПБ Лигал Эдвайз»	
(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)															
191186, Санкт-Петербург															
(населенный пункт)															
ул./пр.	Большая Конюшенная улица					д.	15		лит.	А		пом.	1-Н		
ИНН	7	8	0	1	6	3	6	1	8	2					
ОГРН/ОГРНИП	1	1	4	7	8	4	7	2	8	5	8	3	8		
Ответственный представитель:					Лавская Ирина Иосифовна										
(фамилия, имя, отчество (при наличии))															
Контактный телефон:					+7(921) 884-92-40										
Адрес электронной почты:					sep9@lspbproekt.ru										

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

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

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

План границ территории объекта культурного наследия «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий» утвержден распоряжением КГИОП от 18.05.2017 № 243-р

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий» утвержден распоряжением КГИОП от 26.07.2024 № 1030-рп/24

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 13 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 13 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

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

выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	
9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:	
Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП. Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации).	

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:

Ведущий специалист отдела

Центрального района

Управления по охране и

использованию объектов

культурного наследия КГИОП

(должность, наименование организации)

Петрушевская Елена

Валентиновна

(Ф.И.О. полностью)

Приложение №6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, приказ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.11.2024, поступившего на рассмотрение 15.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение					Всего листов выписки: 10
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3			
15.11.2024г. № КУВИ-001/2024-279196892					
Кадастровый номер:	78:31:0001184:4152				
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001184				
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:31:1184:25:15:2				
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, д. 15, литера. А, пом. 1-Н				
Площадь:	153.9				
Назначение:	Нежилое				
Наименование:	Нежилое помещение				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № подвал				
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб.:	7813758.87				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001184:3033				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют				
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 05.05.2004				



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.11.2024г. № КУВИ-001/2024-279196892			
Кадастровый номер: 78:31:0001184:4152			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующих.		
Получатель выписки:	Ольнова Анна Алексеевна		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.11.2024г. № КУВИ-001/2024-279196892			
Кадастровый номер: 78:31:0001184:4152			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СПб Лигал Эдвайз", ИНН: 7801636182
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:31:0001184:4152-78/042/2018-2 09.10.2018 17:34:15
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	24.10.2024 23:18:50	
	номер государственной регистрации:	78:31:0001184:4152-78/011/2024-29	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному району г. Санкт-Петербурга, № 635751181/7819 (176502/24/78019-ИП), выдан 23.10.2024, ОСП по Центральному району г. Санкт-Петербурга	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.11.2024г. № КУВИ-001/2024-279196892			
Кадастровый номер: 78:31:0001184:4152			

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации 24.10.2024 22:52:29 78:31:0001184:4152-78/011/2024-28 не установлен не определено данные отсутствуют Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному району г. Санкт-Петербурга, № 635751036/7819 (176512/24/78019-ИП), выдан 23.10.2024, ОСП по Центральному району г. Санкт-Петербурга данные отсутствуют данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.3	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещение регистрации 24.10.2024 22:50:35 78:31:0001184:4152-78/011/2024-27 не установлен



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3
Лист № 3 раздела 2		Всего листов выписки: 10	
15.11.2024г. № КУВИ-001/2024-279196892			
Кадастровый номер: 78:31:0001184:4152			
4.4	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному району г. Санкт-Петербурга, № 635751299/7819 (176342/24/78019-ИП), выдан 23.10.2024, ОСП по Центральному району г. Санкт-Петербурга	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	24.10.2024 22:42:06	
	номер государственной регистрации:	78:31:0001184:4152-78/011/2024-26	
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному району г. Санкт-Петербурга, № 635751209/7819 (176403/24/78019-ИП), выдан 23.10.2024, ОСП по Центральному району г. Санкт-Петербурга	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEF80
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.11.2024г. № КУВИ-001/2024-279196892			
Кадастровый номер: 78:31:0001184:4152			
4.5	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:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	24.10.2024 22:40:14	
	номер государственной регистрации:	78:31:0001184:4152-78/011/2024-25	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному району г. Санкт-Петербурга, № 635751257/7819 (176383/24/78019-ИП), выдан 23.10.2024, ОСП по Центральному району г. Санкт-Петербурга	
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:			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.11.2024г. № КУВИ-001/2024-279196892			
Кадастровый номер: 78:31:0001184:4152			

	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.6	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Запрещение регистрации 04.10.2024 18:52:28 78:31:0001184:4152-78/011/2024-24 не установлен не определено данные отсутствуют Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному району г. Санкт-Петербурга, № 628327398/7819 (574867/24/78019-ИП), выдан 03.10.2024, ОСП по Центральному району г. Санкт-Петербурга данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют Аренда 28.02.2022 16:49:53 78:31:0001184:4152-78/011/2022-22 Срок действия с 11.02.2022 по 10.02.2025 Общество с ограниченной ответственностью "Актив-П", ИНН: 7838101930
4.7	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.11.2024г. № КУВИ-001/2024-279196892			
Кадастровый номер: 78:31:0001184:4152			
4		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 11/02/22, выдан 11.02.2022
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	04.04.2003 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-01-73/2003-27.2
		срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.04.2003 с 04.04.2003
		лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.11.2024г. № КУВИ-001/2024-279196892			
Кадастровый номер: 78:31:0001184:4152			

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

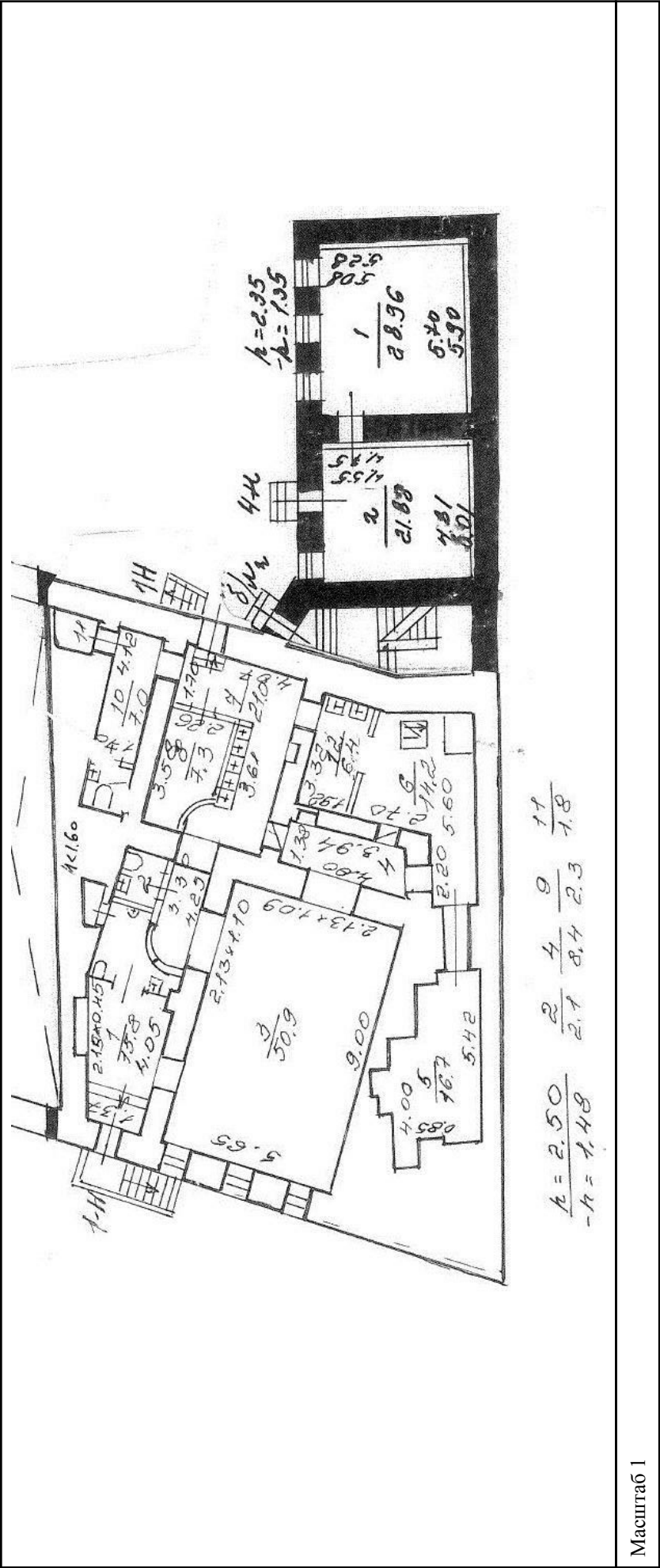


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
15.11.2024г. № КУВИ-001/2024-279196892			
Кадастровый номер: 78:31:0001184:4152			
Номер этажа (этажей): подвал			





ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009f0bdc181a023b64597e1e2579bfb50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

**Общество с ограниченной ответственностью
«СПб Лигал Эдвайз»**

ПРИКАЗ №1

г. Санкт-Петербург

«15» августа 2014 года

О вступлении в должность Генерального директора и главного бухгалтера Общества

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. На основании Решения об учреждении №1 от 06 августа 2014 года Общества с ограниченной ответственностью «СПб Лигал Эдвайз» (далее Общество), вступаю в должность Генерального директора Общества с «15» августа 2014 года.
2. В связи с отсутствием в штате Общества бухгалтерского работника, обязанности главного бухгалтера Общества с ограниченной ответственностью «СПб Лигал Эдвайз» возложить на Маслова Алексея Викторовича с «15» августа 2014 года.

Генеральный директор

М.

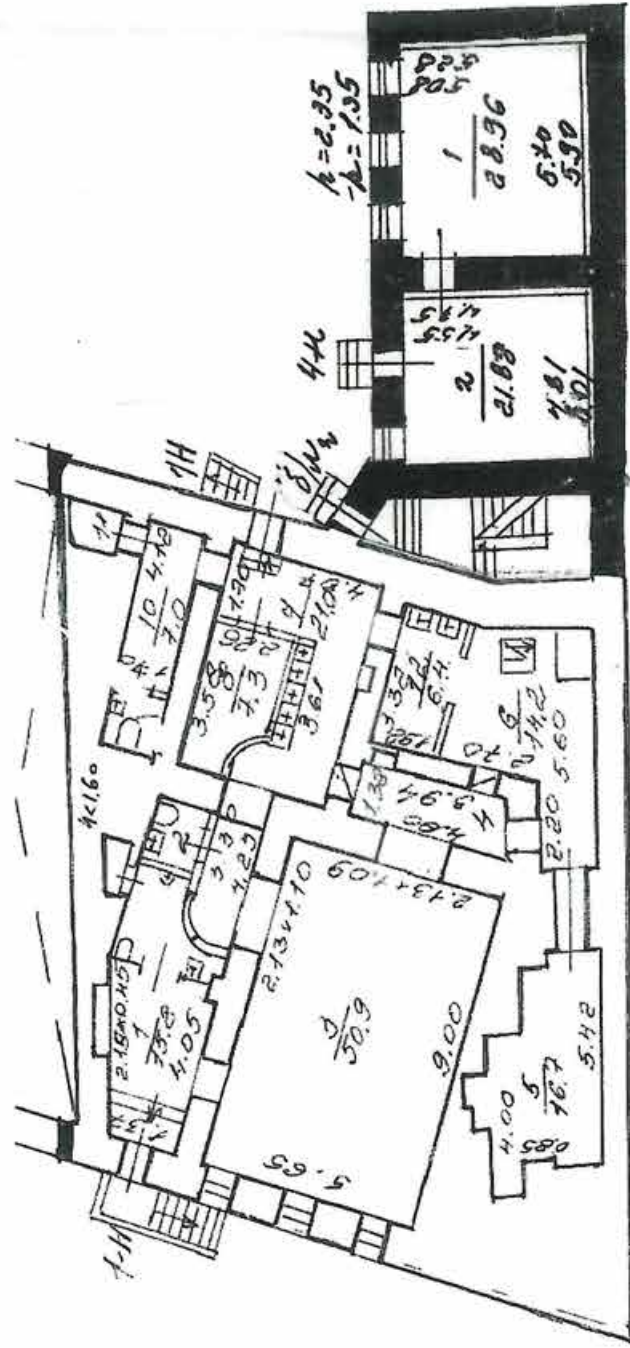


Маслов Алексей Викторович

Приложение №7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

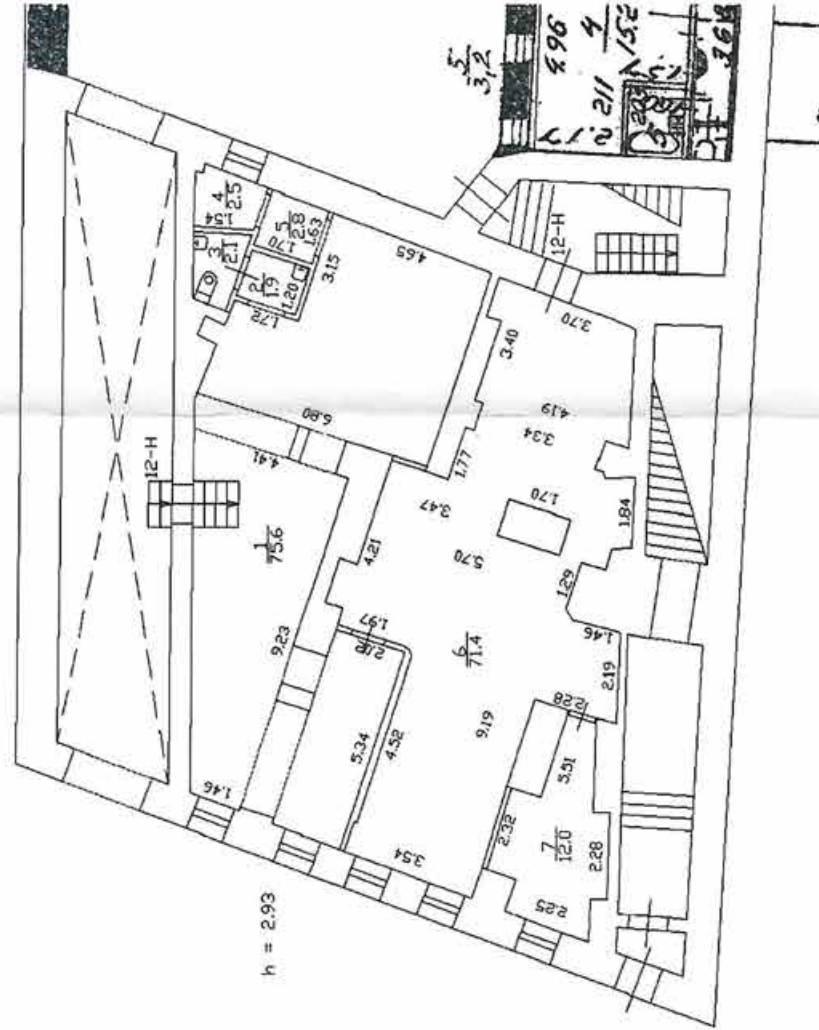
Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства

План части подвала



$$\begin{array}{r} k = 2.50 \\ - h = 1.48 \\ \hline 1.02 \end{array}$$

План части 1-20 этажа



$$h = 2.93$$

Графические данные представлены по сведениям ЕГРН 06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124224719

Масштаб 1:200



			Лист	Листов
			1	1
Выполнил	Ольнова А.А.	Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., дом 15, литера А	000 "НЭБ "СТРОЙТЕХНАДЗОР" 99	
Проверил	Гурьянов А.В.			
		Позитивный план пом.1-Н и ниже расположенных помещений	22.08.2024	

Приложение №8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копии договоров с экспертами

ДОГОВОР № 32ПНЖ/1023/-/-Э1

Санкт-Петербург

«01» февраля 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), в лице генерального директора **Гурьянова Алексея Владимировича**, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства организации **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения **«Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий»**, 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): **«Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)»** (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г. (далее соответственно – **«Работы»**, **«Объект»**).

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до **«31» декабря 2025 года** со дня подписания договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы, иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

3.2. Заказчик оплачивает Подрядчику сумму Договора, на основании подписанного обеими

сторонами Акта выполненных работ.

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

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

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

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

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.3. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления – стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, ураганы,

снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

9.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Подрядчику письменного уведомления, которое вступает в силу немедленно, уплатив при этом Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от

исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект»
 Юридический адрес: 190013, г.Санкт-Петербург, улица Рузовская, дом 14, литера А, КВ. 2.
 ИНН/КПП: 7841346465/783801001
 ОГРН: 5067847471291
 р/с: 40702810400002642040 в СПб филиале ОАО «Балтийский Банк» г.Санкт-Петербург к/с: 30101810100000000804
 БИК:044030804

Генеральный директор
 ООО «СтройЭлитПроект»



(подпись) м.п.

/ А.В. Гурьянов/

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации
Глинская Наталья Борисовна

Паспорт гражданина Российской Федерации 4000 № 592073, выдан 64 ОМ Кировского района Санкт-Петербурга 18.03.2001г.;
 адрес регистрации (фактический адрес проживания): Санкт-Петербург, ул. Морской Пехоты, дом 14 кв. 39

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


 (подпись)

/ Глинская Н.Б./

ДОГОВОР № 32ПНЖ/1023/-/-Э2

Санкт-Петербург

«01» февраля 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), в лице генерального директора **Гурьянова Алексея Владимировича**, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства организации **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения **«Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий»**, 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): **«Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)»** (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г. (далее соответственно – **«Работы»**, **«Объект»**).

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

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

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до **«31» декабря 2025 года** со дня подписания договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы, иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

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

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

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

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.3. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления – стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, ураганы,

снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

9.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Подрядчику письменного уведомления, которое вступает в силу немедленно, уплатив при этом Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от

исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

**Общество с ограниченной
ответственностью «СтройЭлитПроект»**

Юридический адрес: 190013, г.Санкт-Петербург, улица Рузовская, дом 14, литера А, КВ. 2.

ИНН/КПП: 7841346465/783801001

ОГРН: 5067847471291

р/с: 40702810400002642040 в СПб

филиале ОАО «Балтийский Банк»

г.Санкт-Петербург к/с:

30101810100000000804

БИК:044030804

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Калинин Валерий Александрович

Паспорт гражданина Российской Федерации:

41 02 № 661887, выдан Отраденским

отделением милиции Кировского района
Ленинградской области 03.10.2002г.;

адрес регистрации (фактический адрес
проживания):

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

Генеральный директор
ООО «СтройЭлитПроект»



/ А.В. Гурьянов/

(подпись) М.П.

(подпись)

/ Калинин В.А /

ДОГОВОР № 32ПНЖ/1023/-/-ЭЗ

Санкт-Петербург

«01» февраля 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), в лице генерального директора **Гурьянова Алексея Владимировича**, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства организации **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения **«Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий»**, 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): **«Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)»** (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г. (далее соответственно – **«Работы»**, **«Объект»**).

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до **«31» декабря 2025 года** со дня подписания договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы, иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

3.2. Заказчик оплачивает Подрядчику сумму Договора, на основании подписанного обеими

сторонами Акта выполненных работ.

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

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

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

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

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.3. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления – стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, ураганы,

снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

9.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Подрядчику письменного уведомления, которое вступает в силу немедленно, уплатив при этом Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от

исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект»

Юридический адрес: 190013, г.Санкт-Петербург, улица Рузовская, дом 14, литера А, КВ. 2.

ИНН/КПП: 7841346465/783801001

ОГРН: 5067847471291

р/с: 40702810400002642040 в СПб

филиале ОАО «Балтийский Банк»

г.Санкт-Петербург к/с:

30101810100000000804

БИК:044030804

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Прокофьев Михаил Федорович Паспорт

гражданина Российской Федерации 40 02 №

142903, выдан 38 ОМ СПб 28.03.2002г., код

подразделения 782-038;

адрес регистрации (фактический адрес

проживания): г. Санкт-Петербург, ул.

Подольская, д. 10, кв. 3; псе № 077-401-759-

72

Генеральный директор
ООО «СтройЭлитПроект»



/ А.В. Гурьянов/

(подпись) М.П.

/ Прокофьев М.Ф./

(подпись)

Приложение №9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«01» февраля 2025 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

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

Член экспертной комиссии:

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

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

Глинскую Наталию Борисовну об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна;

Калинин Валерий Александрович;

Прокофьев Михаил Федорович.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

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

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать Глинскую Наталию Борисовну;

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Калинина Валерия Александровича.

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали:

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

Постановили:

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.**Слушали:**

Глинскую Наталию Борисовну об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Глинская Наталия Борисовна проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Калинин Валерий Александрович определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.

3. Прокофьев Михаил Федорович оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.

4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Калинин Валерий Александрович.

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.**Слушали:**

Калинина Валерия Александровича об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 01.02.2025 г. по 17.02.2025 г.:

01.02.2025 г. - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;

02.02.2025 г. – 10.02.2025 г. - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка

материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

11.02.2025 г. – 16.02.2025 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

17.02.2025 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

6. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

Слушали:

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

Постановили:

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

1. Копия задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) № 01-21-3103/24-0-1 от 13.12.2024 г. (ремонт и приспособление объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н).

2. Копия Распоряжения КГИОП № 243-р от 18.05.2017 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом И. В. Кошанского (А. М. Сомова)», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия».

3. Копия Распоряжения КГИОП № 1030-рп от 26.07.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий».

4. Копия паспорта объекта культурного наследия рег. № 781710992790005 от 09.12.2024 г.

5. Копии поэтажных планов.
6. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2024-279196892 от 15.11.2024 г.
7. Копия приказа №1 ООО «Лигал Эдвайз» от 15.08.2014 г.
8. Копия согласия ООО «Актив-П» от 18.11.2024 г.
9. Копия письма КГИОП № 01-43-28771/24-0-1 от 21.11.2024 г.
10. Копия письма КГИОП № 01-43-28764/24-0-2 от 16.12.2024 г.

11. Копия Приказа Министерства Культуры Российской Федерации № 115933-р от 16.10.2017 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

12. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в составе:

- **Раздел 1. Предварительные работы:**
- **Часть 1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ИРД);
- **Часть 2.** Фотофиксация помещений до начала производства работ (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ФФ);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **Часть 3.** Историко-архивные и библиографические исследования. Краткая историческая справка (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ИИ);
- **Часть 4.** Историко-архивные и библиографические исследования. Обмерные чертежи (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ОЧ);
- **Часть 5.** Техническое заключение по результатам обследования (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ТЗ);
- **Раздел 3:** Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н:
- **Подраздел 3.1** «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)»;
- **Часть 6.** Архитектурные решения (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-АР);

- **Подраздел 3.2** «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»;
- **Часть 7.** Технологические решения (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ТХ);
- **Подраздел 3.3** «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»;
- **Часть 8.** Водопровод и канализация (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ВК);
- **Подраздел 3.4** «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»;
- **Часть 9.** Решения по вентиляции (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ОВ);
- **Подраздел 3.5** «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»;
- **Часть 10.** Электроосвещение и электрооборудование (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-ЭО).

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



Н.Б. Глинская 01.02.2025 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



В.А. Калинин 01.02.2025 г.

Эксперт – член
экспертной комиссии



М.Ф. Прокофьев 01.02.2025 г.

Протокол № 2 **заседания экспертной комиссии**

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«17» февраля 2025 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

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

Член экспертной комиссии:

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

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

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

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

Слушали: Глинскую Наталию Борисовну

Постановили:

согласиться с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

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

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



Н.Б. Глинская 17.02.2025 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



В.А. Калинин 17.02.2025 г.

Эксперт – член
экспертной комиссии



М.Ф. Прокофьев 17.02.2025 г.

Приложение №10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

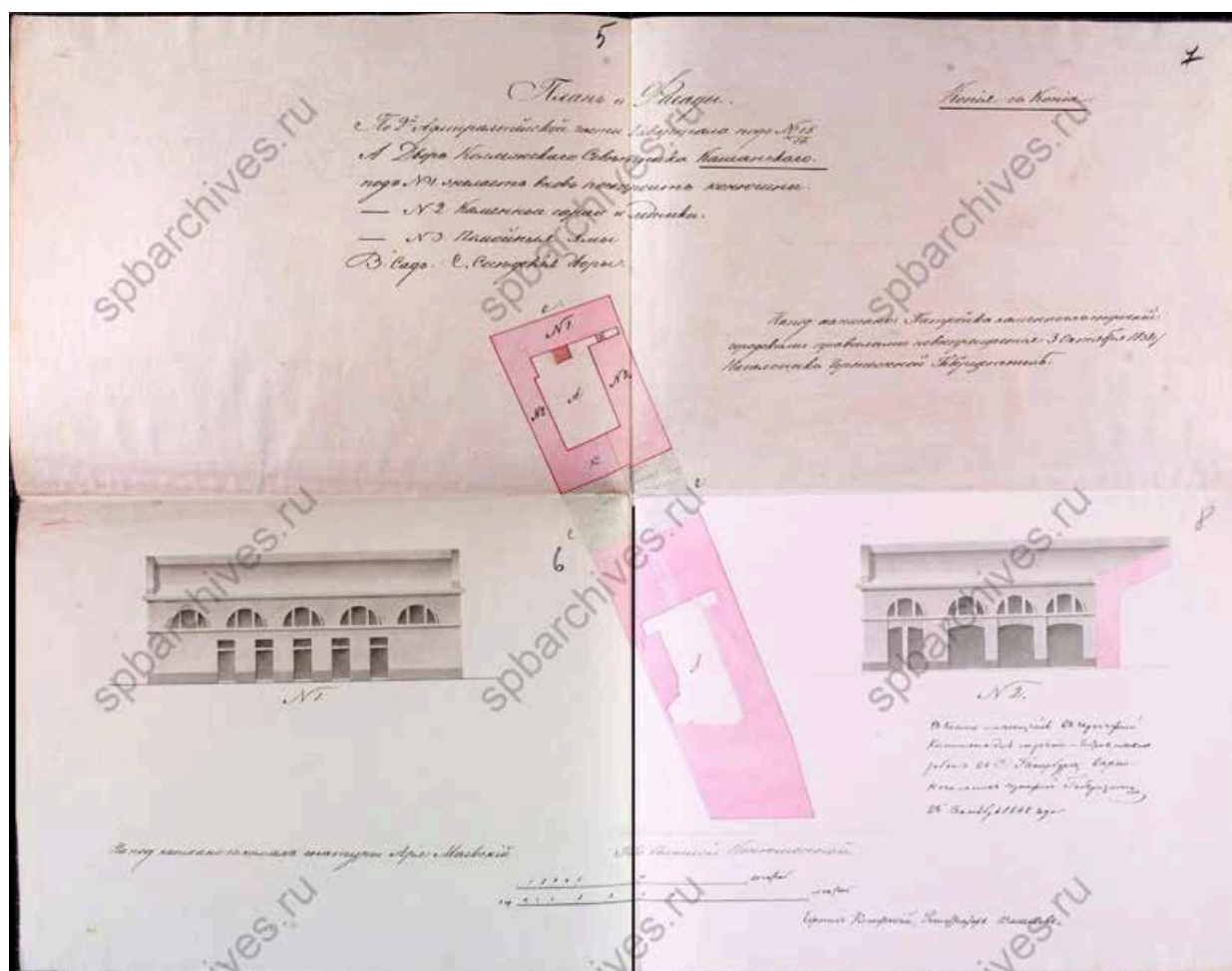
Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры

Иконографические материалы

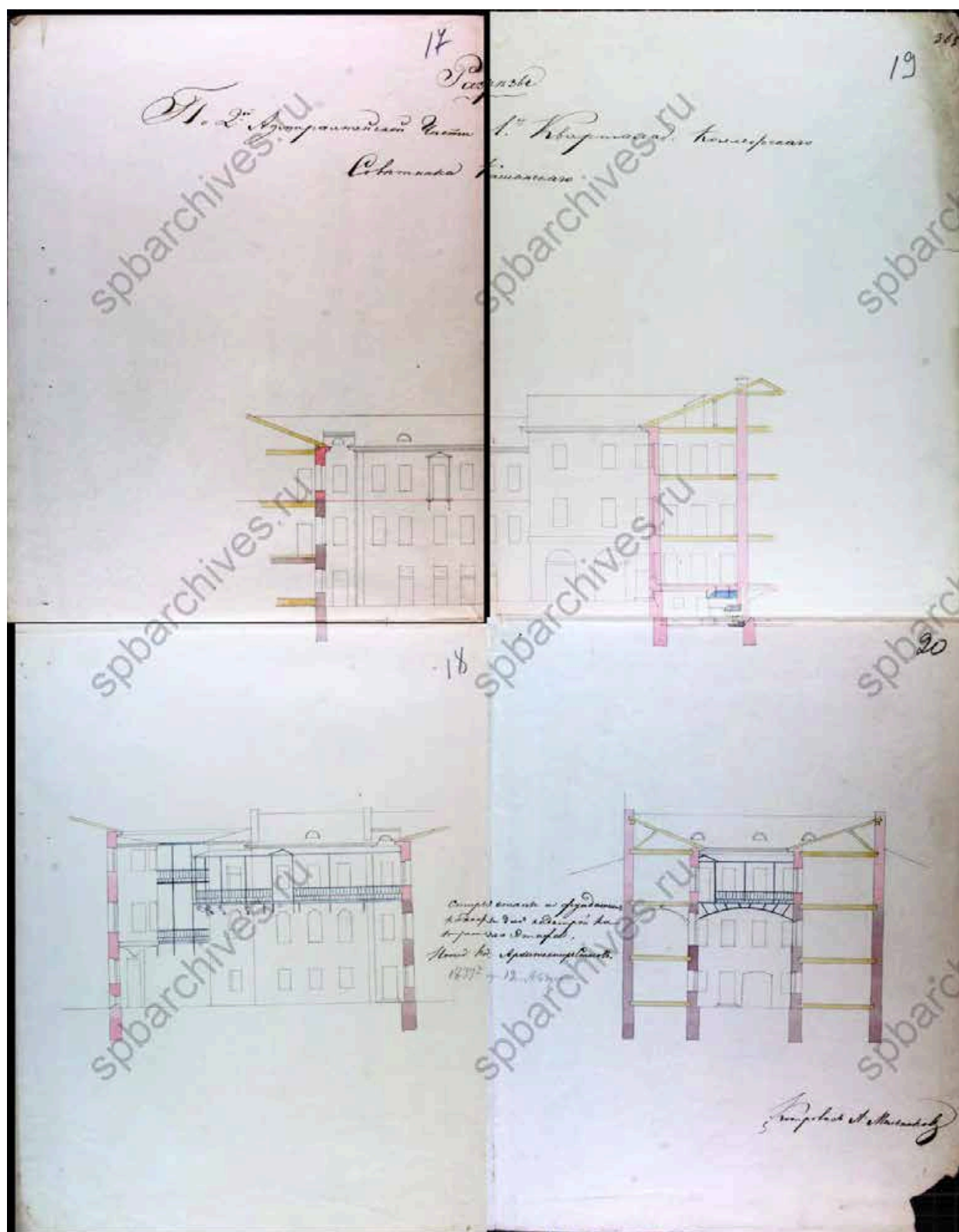
Аннотация

1. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
2. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
3. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
4. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
5. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
6. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
7. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
8. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
9. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
10. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
11. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
12. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
13. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
14. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
15. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
16. ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339
17. Петербург в старых открытках / сост. А. Луценко [автограф]. [На рус. и англ. яз.] СПб.: Ферт, 1993.
18. Общий вид центрального фасада дома № 15 на улице Желябова. Дата съёмки: [1960 г.]. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 74492
19. Общий вид центрального фасада дома № 15 на улице Желябова. Дата съёмки: 1960 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 75134
20. Ул. Желябова, д. 15. 1963 г. Номер в Госкаталоге: 7711778;
21. Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв. №-II-Б47950ф
22. Ул. Желябова в сторону Невского проспекта; нечетная сторона. 1963 г. Номер в Госкаталоге: 7711782;
23. Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв. №-II-Б47949ф
24. Вид части фасада дома № 15 на улице Желябова (бывший доходный дом И.В.Кошанского, архитекторы И.М.Маевский, К.И.Реймерс, 1838-1839 гг., доходный дом дворянина А.М.Сомова, архитектор С.Е.Зарин, 1912 г.). Дата съёмки: 05 октября 1980 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 215517
25. Семейный герб в центре фасада дома 15 на улице Желябова (герб бывшего домовладельца, дворянина А.М.Сомова, архитектор С.Е.Зарин, 1912 год.). Дата съёмки: 09 октября 1981 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 215518

26. Вид парадного входа дома № 15 на улице Желябова с барельефами, содержащими элементы музыкальной символики (бывший дом Н.М.Сомова, в здании находились детские учреждения, архитектор С.Е.Зарин, 1912 год). Дата съёмки: 08 октября 1980 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 225619
27. Дом №15 по Большой Конюшенной улице. Современное фото. Из книги Кириков Б.М. Улица Большая Конюшенная. 2003. С. 147



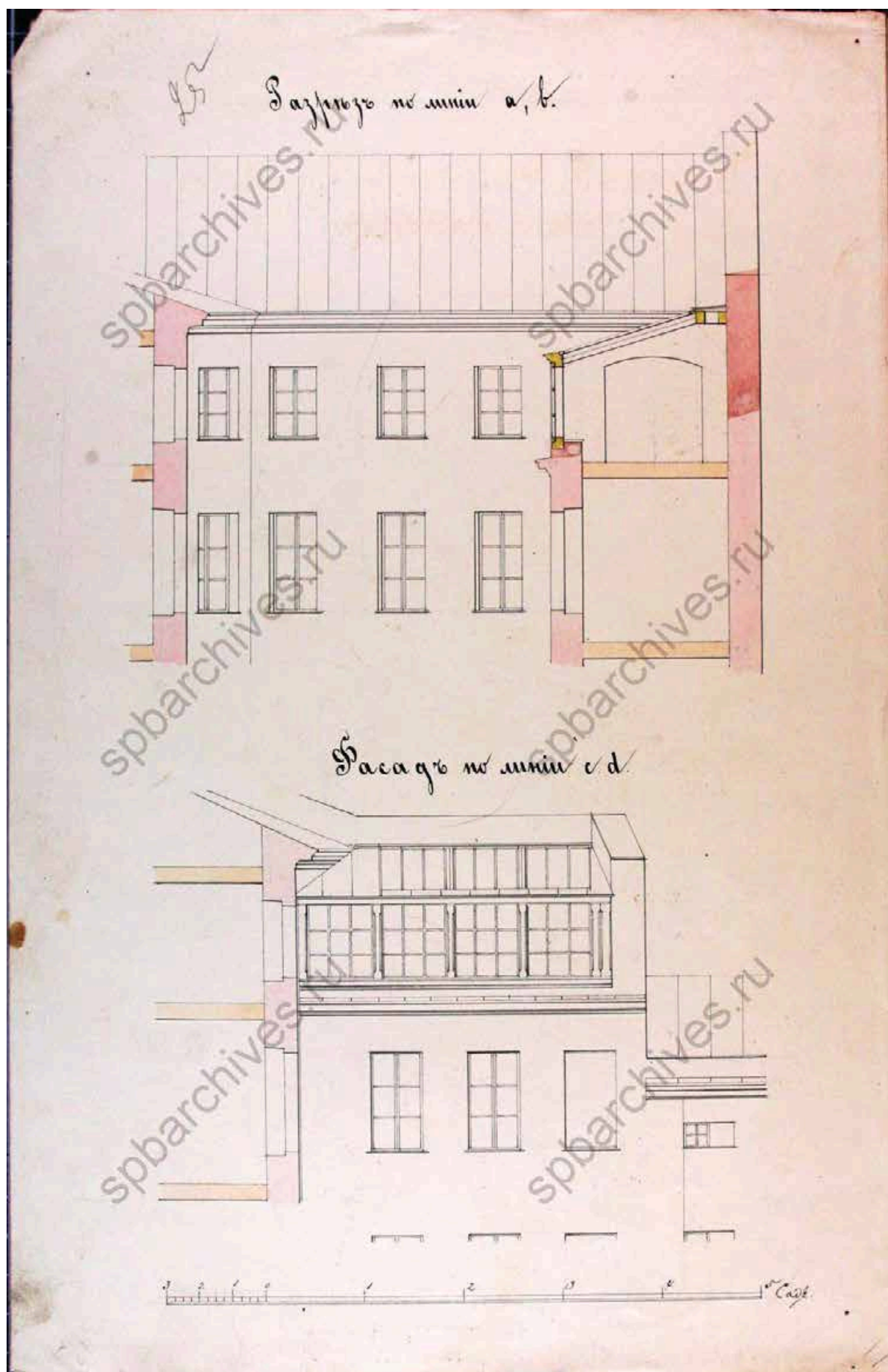
ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339



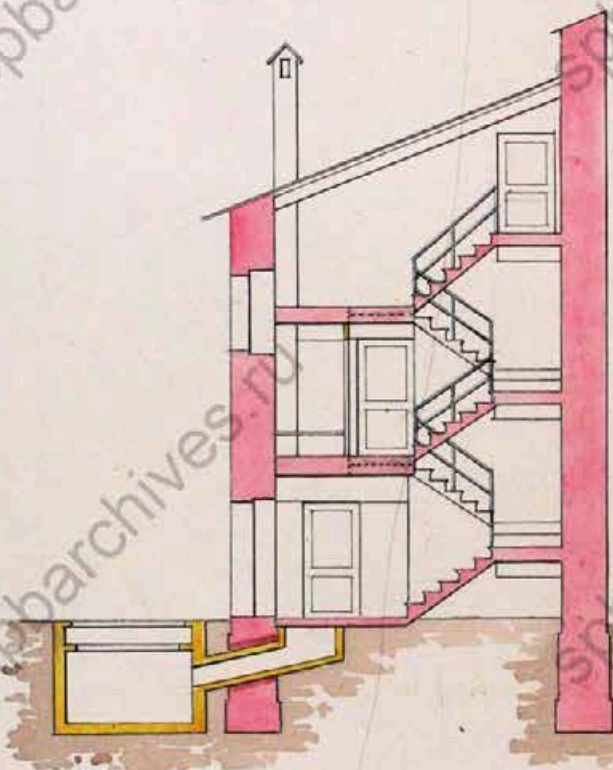
ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339

[illegible]

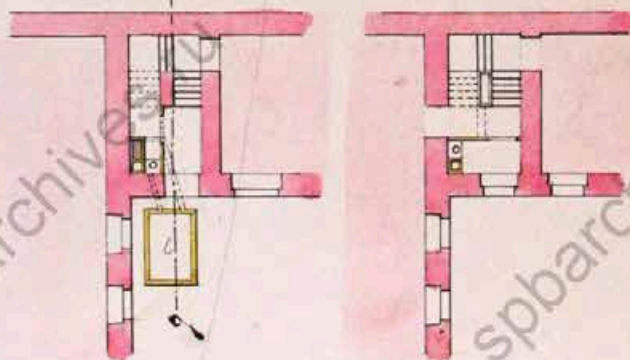
ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339



Детальный планъ ретирадныхъ войскъ и въспѣвшихъ амъ
показаніемъ въ генеральномъ планѣ подъ литер: і, и.
Разрѣзъ по линіи д, в.

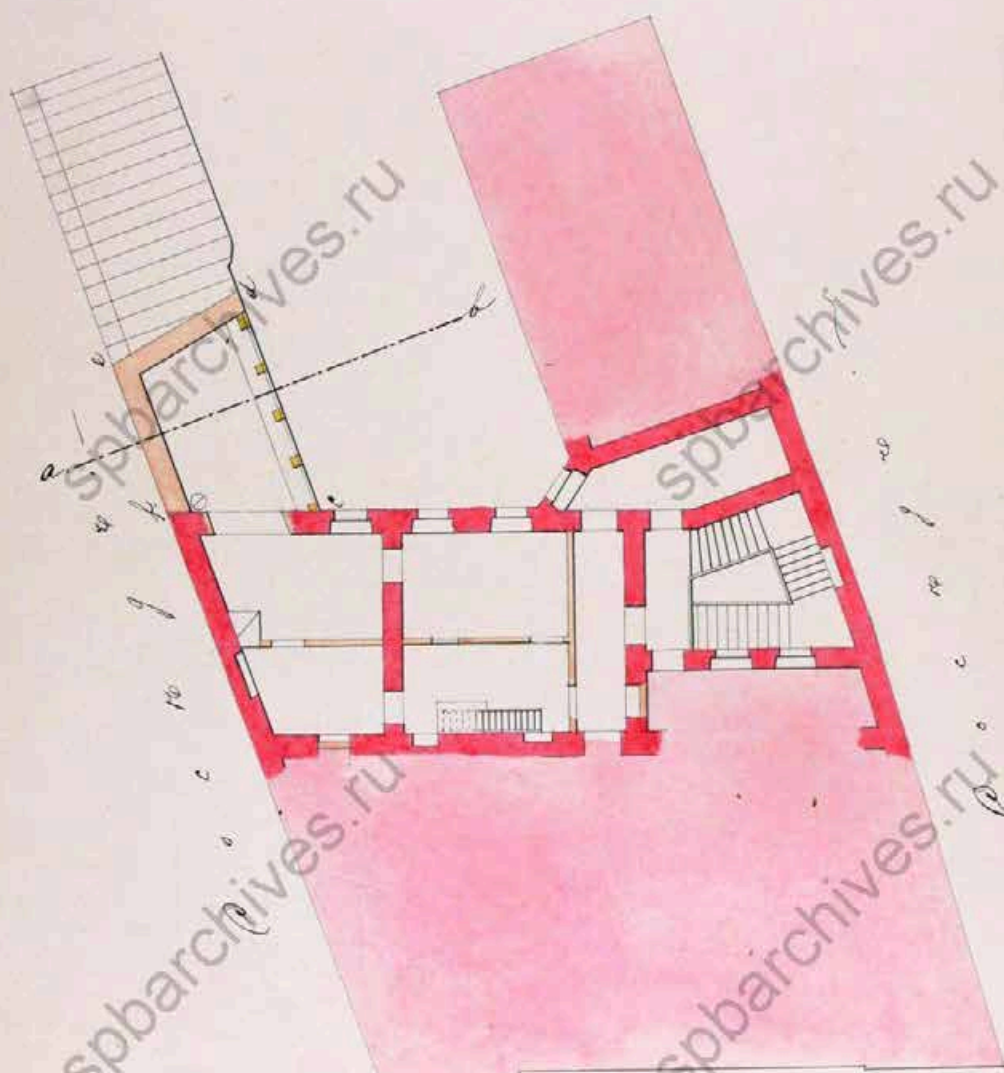


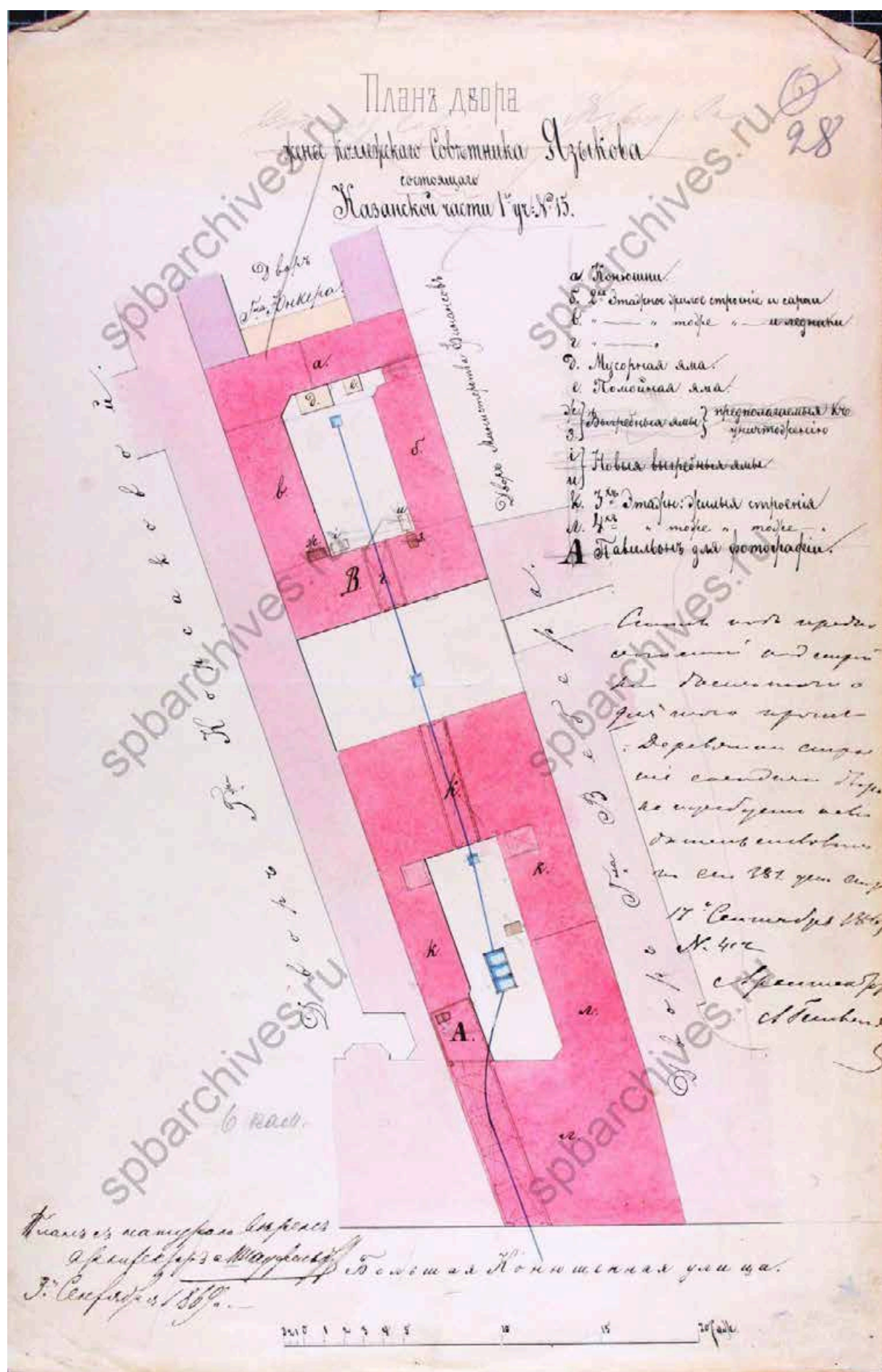
Планъ вырубной ямы подъ лит. I.
1^{ая} Дача 2^{ая} Дача.

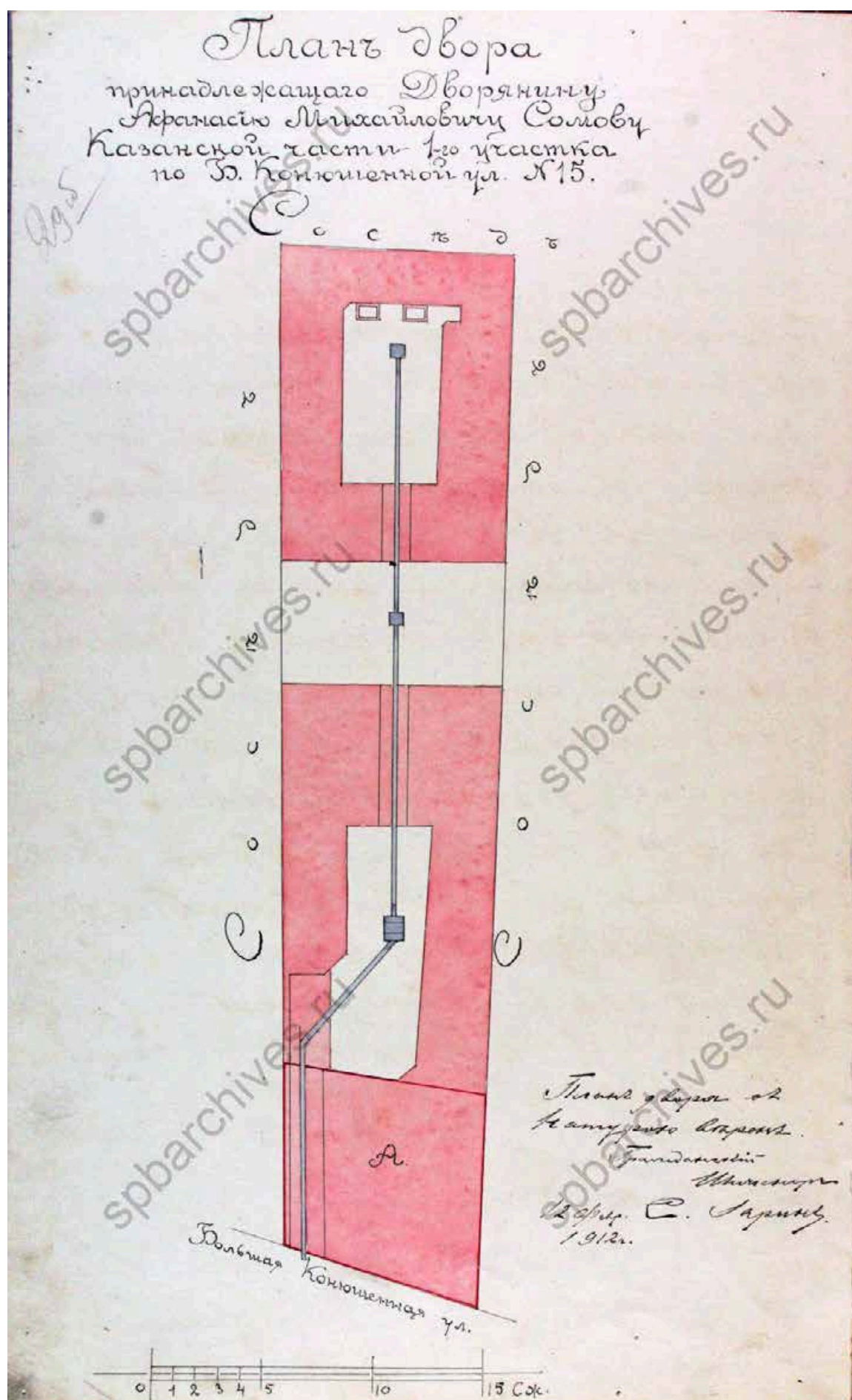


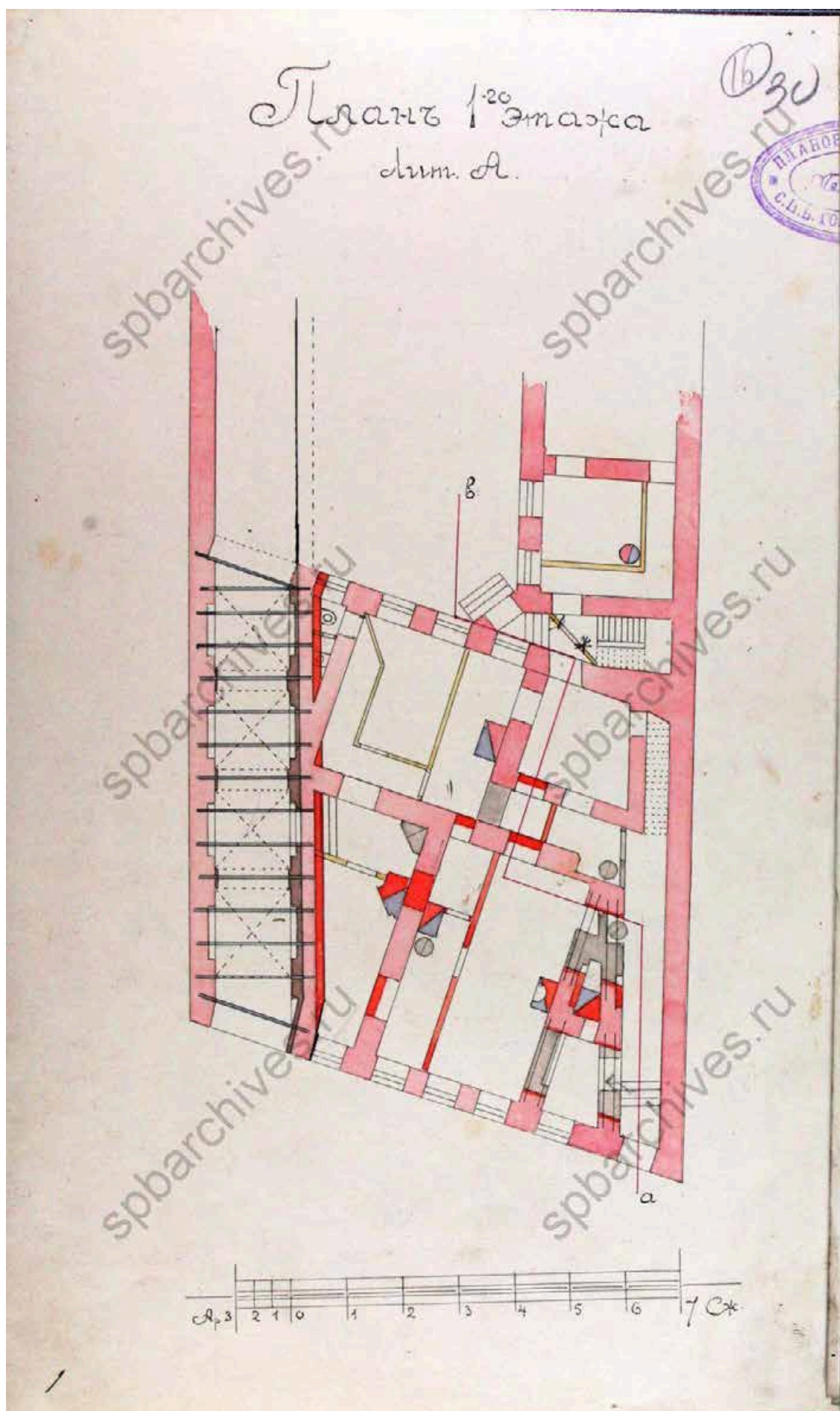
3. - Cerebras 1869. Appamont paper - Magnificent!

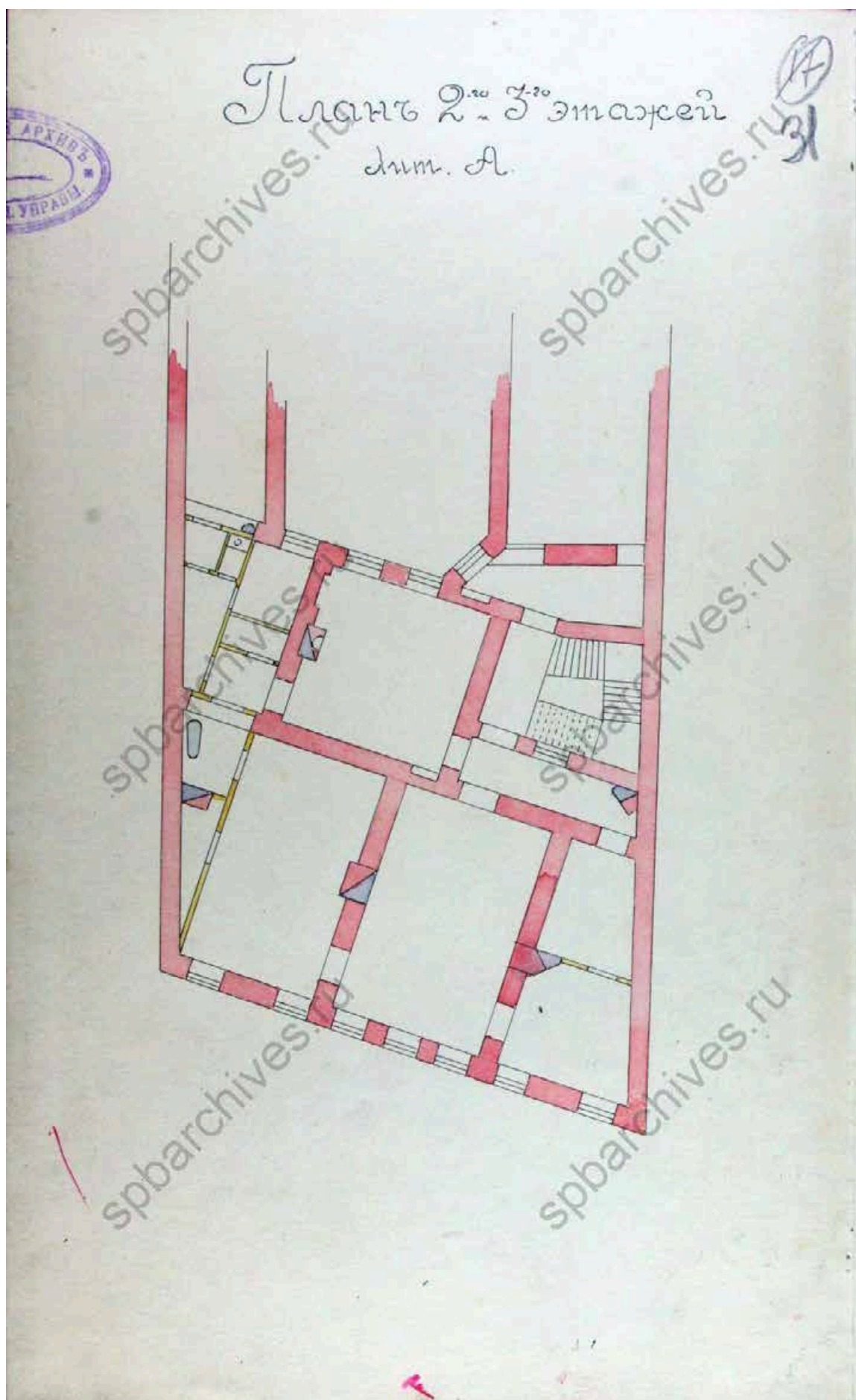
Часть плана 4^{го} Этажа съ показаніемъ надстроики с, d, e, f
набросана для фотографіи.





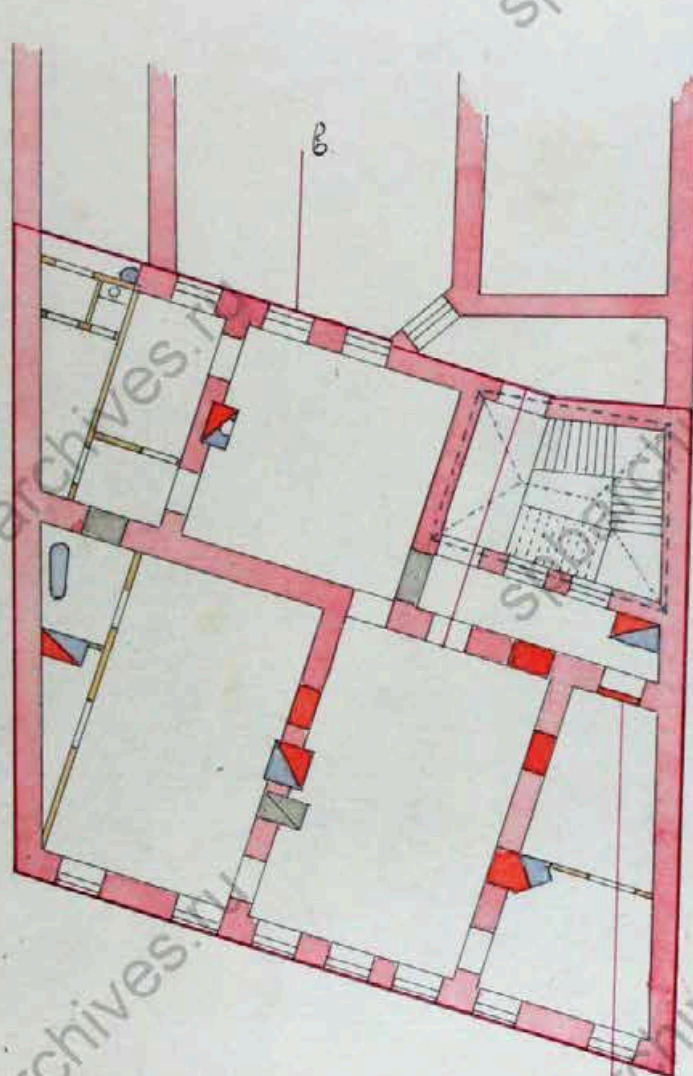


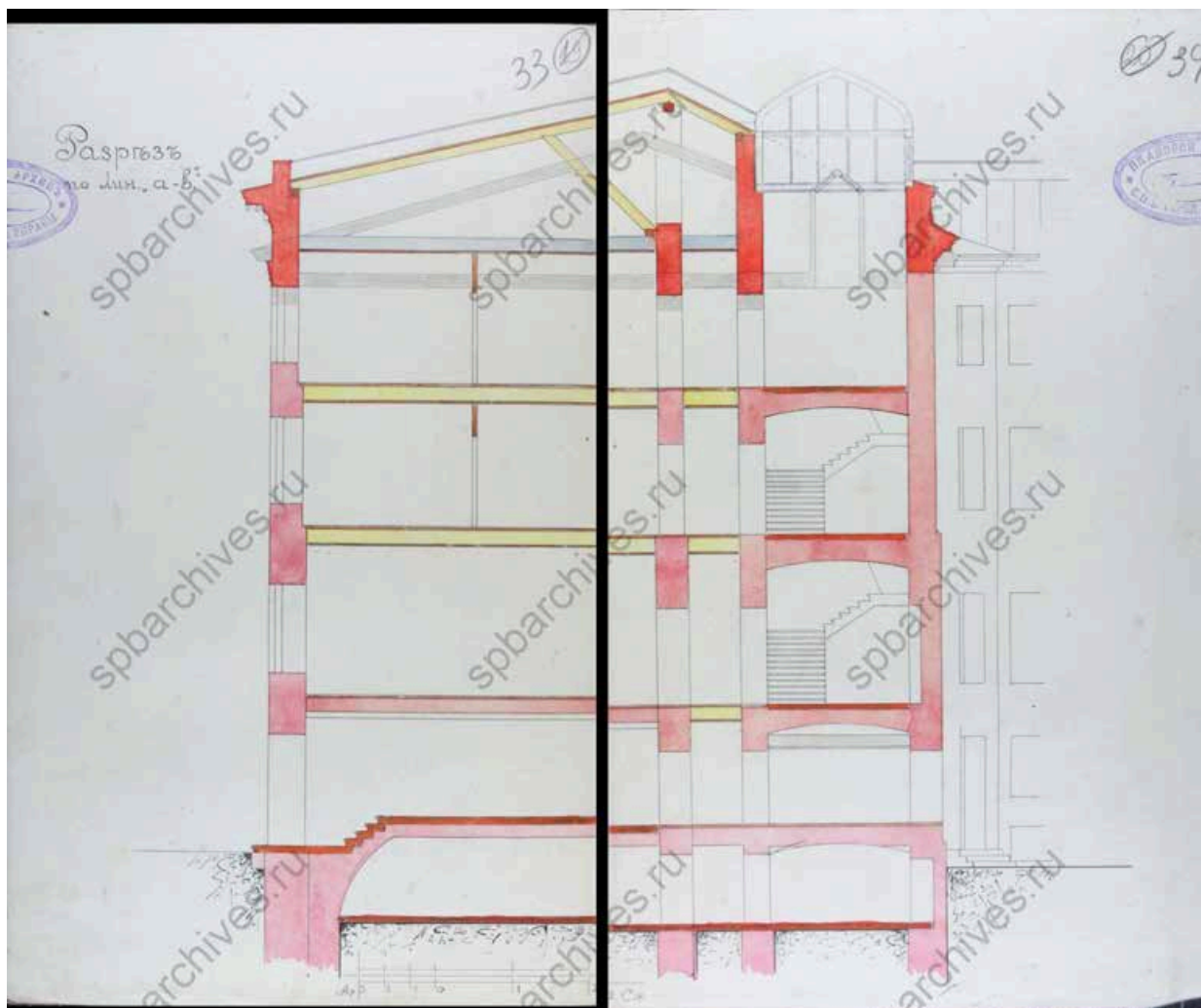




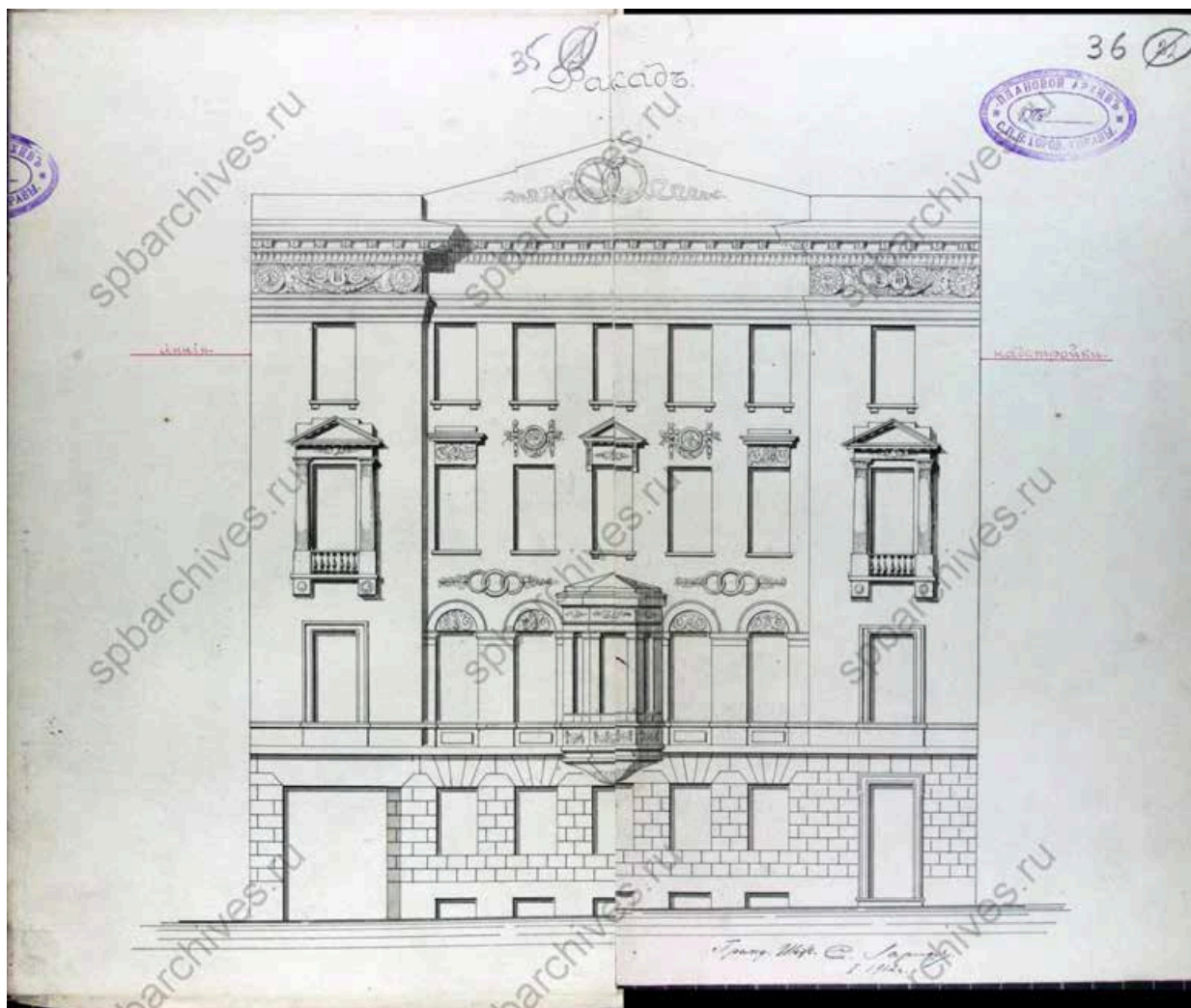
План 4⁻²⁰ этажа
д.м. А.

32

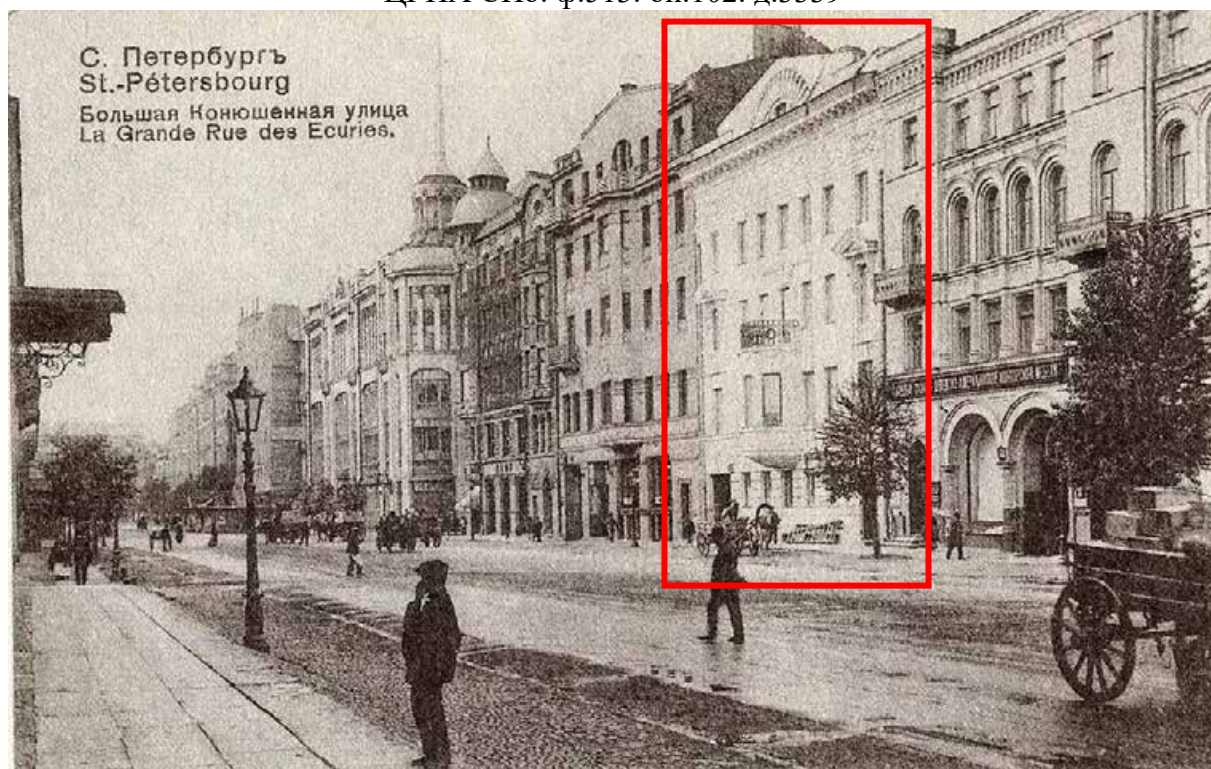




ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339



ЦГИА СПб. ф.513. оп.102. д.3339



Петербург в старых открытках / сост. А. Луценко [автограф]. [На рус. и англ. яз.] СПб.: Ферт, 1993.



Общий вид центрального фасада дома № 15 на улице Желябова. Дата съёмки: [1960 г.].
ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 74492



Общий вид центрального фасада дома № 15 на улице Желябова. Дата съёмки: 1960 г.
ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 75134



Ул. Желябова, д. 15. 1963 г. Номер в Госкаталоге: 7711778;
Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв. №-П-Б47950ф



Ул. Желябова в сторону Невского проспекта; нечетная сторона. 1963 г. Номер в
Госкаталоге:7711782;
Инвентарный номер:ГМИ СПб Инв.№-II-Б47949ф



Вид части фасада дома № 15 на улице Желябова (бывший доходный дом И.В.Кошанского, архитекторы И.М.Маевский, К.И.Реймерс, 1838-1839 гг., доходный дом дворянина А.М.Сомова, архитектор С.Е.Зарин, 1912 г.). Дата съёмки: 05 октября 1980 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 215517



Фамильный герб в центре фасада дома 15 на улице Желябова (герб бывшего домовладельца, дворянина А.М.Сомова, архитектор С.Е.Зарин, 1912 год.). Дата съёмки: 09 октября 1981 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 215518



Вид парадного входа дома № 15 на улице Желябова с барельефами, содержащими элементы музыкальной символики (бывший дом Н.М.Сомова, в здании находились детские учреждения, архитектор С.Е.Зарин, 1912 год). Дата съёмки: 08 октября 1980 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 225619



Дом №15 по Большой Конюшенной улице. Современное фото. Из книги Кириков Б.М.
Улица Большая Конюшенная. 2003. С. 147

Приложение №11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А): «Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования помещения 1-Н (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под бар)» (шифр: 32ПНЖ/1023/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Иная документация



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ

16 октября 2017 г.

Москва

№ 115933-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения
«Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и
работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий»,
1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином
государственном реестре объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации**

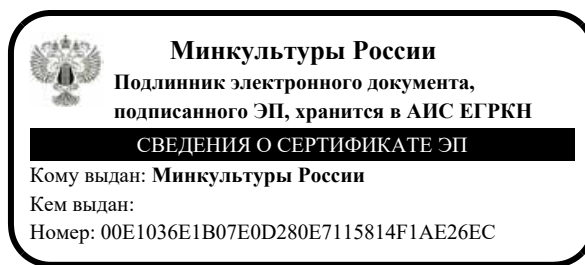
Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, **п р и к а з ы в а ю :**

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», 1838–1839 гг., 1912 г., 1927–1940 гг. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Санкт–Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781710992790005**.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (В.А.Цветнову) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра



О.В.Рыжков



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

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

№01-43-28771/24-0-1 от 21.11.2024

На № 1495876 от 19.11.2024

Рег. № 01-43-28771/24-0-0 от 19.11.2024

Лавской Ирине Иосифовне

irina.ttrk@mail.ru

Уважаемая Ирина Иосифовна!

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает следующее.

В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ), охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий» (на основании распоряжения КГИОП от 18.05.2017 № 243-р: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 15, литера А) (далее – Объект) не утверждалось, ранее на помещение 1-Н, являющееся частью Объекта, охрannое обязательство между КГИОП и ООО «СПб Лигал Эдвайз» не заключалось.

Отмечаем, что охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия утверждается актом КГИОП в одностороннем порядке на весь объект в целом с соблюдением требований, предусмотренных статьей 47.6 Закона № 73-ФЗ и Порядком подготовки охранных обязательств, утвержденным приказом Министерства культуры от 13.07.2020 № 774.

Объект не включен в План подготовки и утверждения охранных обязательств собственников или иных законных владельцев объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, на 2024 год, утвержденный приказом КГИОП от 22.12.2023 № 187-п/23 (в ред. от 30.07.2024 № 93-п).

Отсутствие охрannого обязательства в силу статьи 48 Закона № 73-ФЗ не препятствует использованию объекта культурного наследия с обязательным соблюдением требований Закона № 73-ФЗ, в том числе подпунктов 1-3 пункта 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ и выполнению в отношении данного объекта культурного наследия работ по его сохранению в порядке, установленном пунктом 1 статьи 45 Закона № 73-ФЗ.

**Начальник Юридического
управления - юрисконсульт
КГИОП**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 2CEC28D1BC1153CF2D21AA516A9B129D
Владелец Трушина Жанна Германовна
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Ж.Г. Трушина



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

Лавской И.И.

irina.ttrk@mail.ru

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

№01-43-28764/24-0-2 от 16.12.2024

На 1495886 от 19.11.2024
Рег. № 01-43-28764/24-0-0 от 19.11.2024

Уважаемая Ирина Иосифовна!

КГИОП, взамен ранее направленного ответа на обращение по вопросу предоставления акта технического состояния (далее-АТС) в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Кошанского (А.М. Сомова). Здесь с 1927 г. по 1940 г. жил и работал выдающийся ленинградский зодчий Ной Абрамович Троцкий», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 15, лит. А (далее – Объект), сообщает следующее.

АТС по данному Объекту не составлялся.

**Начальник отдела
Центрального района
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Баталова

Общество с ограниченной ответственностью

«Актив-II»

ОГРН – 1227800014331; ИНН – 7838101930; КПП – 783801001

юридический адрес: 190005, город Санкт-Петербург, 3-я Красноармейская, дом. 2/31, лит. А, пом. 7-Н, ком. 1

СОГЛАСИЕ

Российская Федерация

Город Санкт-Петербург

Восемнадцатое ноября две тысячи двадцать четвертого года

Общество с ограниченной ответственностью «Актив-II», являющееся арендатором помещения 1-Н, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д.15, лит.А, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации, настоящим дает согласие на перепланировку и переустройство пом. 1-Н, под предприятие общественного питания.

Генеральный директор ООО «Актив-II» Петров Е.А.



Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2.	Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;	29
3.	Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;	35
4.	Приложение №3. Материалы фотофиксации;	49
5.	Приложение №4. Копия паспорта объекта культурного наследия;	73
6.	Приложение №5. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	79
7.	Приложение №6. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, приказ;	86
8.	Приложение №7. Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;	98
9.	Приложение №8. Копии договоров с экспертами;	100
10.	Приложение №9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;	119
11.	Приложение №10. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	129
12.	Приложение №11. Иная документация;	155
13.	Содержание	161