

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 39 – «Проект ремонта и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, литера А, для современного использования в части квартиры №19 (перепланировка и переустройство)» (шифр: 2255/24-39.19),
ООО «АС Метры», 2025 г.

Санкт-Петербург

«06» июня 2025 г.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией на основании договоров с заказчиком в период: **08.04.2025 по 06.06.2025** (Приложение №7: копии протоколов заседаний экспертной комиссии).

2. Место проведения экспертизы: Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная студия Метры» (ООО «АС Метры»), 195277, город Санкт-Петербург, Крапивный пер, д. 5 литера А, помещ. 5-н помещ. №26,27,28, офис 105а.

4. Сведения об эксперте (экспертах):

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

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного

наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

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

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

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

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

- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

Член экспертной комиссии: Полетайкин Вячеслав Владимирович. Образование высшее – Красноярский инженерно-строительный институт (в настоящее время – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Архитектурный институт Сибирского федерального университета»), специальность – архитектура; Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПб ГАСУ), специальность – реставрация. Учёная степень – кандидат архитектуры (Ленинградский инженерно-строительный институт (в настоящее время Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет) – аспирантура). Стаж работы – 32 года. Место работы, должность – не работает (пенсионер). Аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 19.12.2023 № 3399). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного

наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

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

Эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);

- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;

- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;

- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;

- не заинтересованы в результатах исследований и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

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

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

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

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы¹:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 39 – *«Проект ремонта и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, литера А,*

¹ Цель экспертизы указана в соответствии со ст. 28 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

для современного использования в части квартиры №19 (перепланировка и переустройство)» (шифр: 2255/24-39.19), разработанная ООО «АС Метры» в 2025 г. в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объект экспертизы:²

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 39 – «**Проект ремонта и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, литера А, для современного использования в части квартиры №19 (перепланировка и переустройство)»** (шифр: 2255/24-39.19), разработанная ООО «АС Метры» в 2025 г., в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

- Том 1.1. Исходно-разрешительная документация, шифр: 2255/24-39.19/ИРД;
- Том 1.2. Фотофиксация до начала проведения работ, шифр: 2255/24-39.19/ФФ.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

- Том 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования, шифр: 2255/24-39.19/ИС;
- Том 2.2. Обмерные чертежи, шифр: 2255/24-39.19/ОЧ;
- Том 2.3. Техническое заключение по результатам обследования, шифр: 2255/24-39.19/ТЗ.

Раздел 3. Проект приспособления:

- Том 3.1. Общая пояснительная записка, шифр: 2255/24-39.19/ОПЗ;
- Том 3.2. Архитектурные решения, шифр: 2255/24-39.19/АР;
- Том 3.3. Конструктивные решения, шифр: 2255/24-39.19/КР;
- Том 3.4. Электроснабжение и освещение, шифр: 2255/24-39.19/ЭО;
- Том 3.5. Водоснабжение и канализация, шифр: 2255/24-39.19/ВК;
- Том 3.6. Газоснабжение (внутреннее устройство), шифр: 2255/24-39.19/ГСВ.

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

1) Проектная документация – «Проект ремонта и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, литера А, для современного использования в части квартиры №19 (перепланировка и переустройство)» (шифр: 2255/24-39.19), разработанная ООО «АС Метры» в 2025 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы.

2) Копия Плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», утвержденного заместителем председателя КГИОП 18.05.2002 (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

² Объект экспертизы указан в соответствии со ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

3) Копия Распоряжения КГИОП от 15.06.2011 №10-291 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

4) Копия задания КГИОП от 09.11.2023 №01-21-3397/23-0-1 (согласовано по доверенности 20.01.2025) на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» (ремонт и приспособление для современного использования кв. №19) (Приложение №2. Задание КГИОП. Доверенность).

5) Копия Доверенности от 10.04.2024 серия 78 АВ №5238466 (Приложение №2. Задание КГИОП. Доверенность).

6) Копия Выписки из ЕГРН от 14.05.2025 № КУВИ-001/2025-105223180 на помещение по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Каменноостровский, д. 39, литера А, кв. 19, с кадастровым номером: 78:07:0003116:2114 (Приложение №3. Выписка из ЕГРН).

7) Копия Технического паспорта объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 39, литера А, квартира 19, от 03.06.2024 (Приложение №4. Документы технического учета).

8) Копия Плана части 2-го этажа объекта по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 39, литера А, квартира 19, от 03.06.2024 (Приложение №4. Документы технического учета).

9) Копия Плана части 4-го этажа объекта по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 39, литера А, от 03.06.2024 (Приложение №4. Документы технического учета).

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

На момент начала проведения настоящей экспертизы и начала проектирования установлено, что планировка помещений квартиры не соответствует планировке, показанной на плане в выписке из ЕГРН. Выполнены перепланировка (разборка деревянных перегородок и устройство новых перегородок из стенового камня и ГКЛ/ГКЛВ) и переустройство (изменены подводки к электрическому и сантехническому оборудованию, в рамках новой планировки квартиры). Фактическая планировка квартиры не соответствует плану из выписки ЕГРН.

Разрешение КГИОП на указанные виды работ не представлено, из чего сделан вывод, что работы выполнены самовольно. Выполненные работы не привели к изменению предмета охраны и учтены при проектировании.

Выявлены разночтения в части ЕГРН и существующего положения, а именно:

1) На плане в выписке из ЕГРН в помещении 4 показано 2 оконных проема, один из которых по факту – дверной проем, ведущий на балкон. Кирпичная кладка проема выполнена с четвертью на всю высоту проема, дверное заполнение историческое, из чего сделан вывод, что данный проем – исторический, а на плане в выписке из ЕГРН допущена ошибка;

2) На плане в выписке из ЕГРН в помещении 6 указан балкон, площадью 1,9 м. кв. Установлено, что данный балкон отсутствует, сделан вывод, что балкон не мог располагаться

в данном месте, так как, при строительстве, на 3 этаже выполнена ложная балюстрада с ограждением в виде балясин.

3) Ширина простенков между дверными/оконными проемами и размеры самих проемов, в несущих кирпичных стенах, на планах ЕГРН не соответствуют ширине простенков по факту.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения экспертизы, отсутствуют.

Обстоятельства, повлиявшие на результаты экспертизы, отсутствуют.

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

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

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

- Проведены историко-архивные и библиографические исследования. Изучены источники и материалы, имеющиеся в открытом доступе, содержащие сведения об объекте культурного наследия.

- Составлена краткая историческая справка – пункт 10.3. настоящего акта экспертизы и альбом иконографии – Приложение №5.

- Выполнена фотофиксация объекта культурного наследия в границах проектируемых помещений, фотофиксация фасадов, разработана схема с указанием точек съемки – Приложение №6.

- Проанализировано действующее законодательство в области охраны объектов культурного наследия.

- Проанализированы проектные решения, получено представление о видах планируемых работ, сделаны выводы о влиянии принятых решений на выявленный объект культурного наследия и его предмет охраны.

- Проведена оценка проектной документации на соответствие требованиям заданий КГИОП и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации, в части состава и содержания.

- Исследования проведены **методом** сравнительного анализа всего комплекса полученных в результате экспертизы данных. Результаты исследований оформлены в виде настоящего акта.

- На основании проведенных исследований и анализа представленной проектной документации экспертами сформулирован вывод о ее соответствии требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

- При проведении экспертизы экспертами соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные ст. 29 Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»,

обеспечена объективность, всесторонность и полнота проведенных исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов. Экспертами самостоятельно оценены результаты исследований и сформулированы выводы экспертизы.

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

10.1. Собственник или пользователь объекта:

Собственником квартиры №19 по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Каменноостровский, д. 39, литера А, с кадастровым номером: 78:07:0003116:2114, является Общество с ограниченной ответственностью «ПРОГРЕСС СПб» (ООО «ПРОГРЕСС СПб»), ИНН: 7813123530 (Приложение №3. Выписка из ЕГРН).

10.2. Общие сведения об объекте культурного наследия:

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 39, согласно Приказу КГИОП от 20.02.2001 №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» является выявленным объектом культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

Адрес объекта согласно документам кадастрового и технического учета – г. Санкт-Петербург, пр-кт. Каменноостровский, д. 39, литера А (Приложение №3. Выписка из ЕГРН; Приложение №4. Документы технического учета).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» утвержден заместителем председателя КГИОП 18.05.2002 (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» утвержден Распоряжением КГИОП от 15.06.2011 №10-291 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

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

Выявленный объект культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» находится в Петроградском районе г. Санкт-Петербурга по адресу Каменноостровский пр., 39. Каменноостровский проспект проходит от стыка Кронверкской набережной и улицы Куйбышева до набережной р. Большой Невки. Первоначально эта магистраль называлась «дорога на Каменный остров» (1771-1799 гг.) или «Большая дорога на Каменный остров» (1803 г.), «перспективная на Каменный остров» (1776-1785 гг.), «перспектива к Каменному острову» (1781 г.), а также «пр. к Каменному острову» (1779-1802 гг.), «Каменноостровская дорога» (1792 - кон. XVIII в.). В 1802 г. появляется название «Каменно-Островский проспект», существовавшее до конца XIX в., а в 1810-е гг. - и современный вариант. Все наименования происходят от названия Каменного острова, на который ведет проспект. В

октябре 1918 г. участок от Кронверкского проспекта до р. Малой Невки был выделен в улицу Красных Зорь. В 1934 г. этот участок был переименован в Кировский проспект, в честь С.М. Кирова (1886-1934), советского государственного и партийного деятеля. В 1991 г. проспекту возвращено название Каменноостровский³.

Согласно «Планам Петербургской части» 1798 г., на рубеже XVIII-XIX вв. на интересующей нас территории по Каменноостровскому проспекту располагались участки под №№ 1145 и 1146. Они находились в собственности «здешнего купца Герасима Копейкина» и были частично застроены⁴ (Приложение №5, илл. 3). По информации из «Санктпетербургской адресной книги» в 1809 г., купец Герасим Копейкин владел участками в Петербургской части близ Карповки под №№ 1145 и 1146⁵. К 1823 г. собственником участков под новыми №№ 1143 и 1144 (старые №№ 1145 и 1146 соответственно) был «купец Копейкин»⁶. На «Подробном плане столичного города Ст. Петербурга» (План Шуберта) 1828 г. значительных изменений в застройке исследуемой территории не фиксируется (Приложение №5, илл. 4). В 1836 г. участком № 1144 продолжал владеть «Копейкин»⁷.

По сведениям из «Атласа тринадцати частей С. Петербурга» Н. Цылова в 1849 г. участок под № 1144 принадлежал сенатскому регистратору Герасиму Александровичу Копейкину и канцеляристу Михаилу Александровичу Копейкину, он насчитывал 93 сажени и 2 фута длины по улице и не был застроен⁸ (Приложение №5, илл. 5). К 1854 г. собственники и нумерация участка не изменились⁹. В 1859 г. участок под № 1144 / 990 и 1 в 3 квартале Петербургской части находился в собственности купца Григория Гвоздева¹⁰ (Приложение №5, илл. 12), а к 1862 г. он получает новый № 35 и 37 по Каменноостровскому проспекту; собственник – по-прежнему Гвоздев¹¹.

К 1869 г. участки № 35-37 по Каменноостровскому проспекту переходят в собственность «Ивана Семенова», в 1874 г. владелец рассматриваемых участков – купец И.С. Семенов¹² (Приложение №5, илл. 13-14). К концу 1870-х гг. собственником участков № 35-37 в Петербургской части по Каменноостровскому проспекту становится прусский подданный Эрнст Антонович Рост. К этому времени здесь было построено двухэтажное

³ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга: 15000 городских имен / Авт.-сост. А.Г. Владимирович, А.Д. Ерофеев, А.Б. Рыжков и др. СПб., 2013. С. 177-178.

⁴ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 325. Л. 7; Д. 326. Л. 119.

⁵ Санктпетербургская адресная книга на 1809 год. [Отд. 1 / Г. фон Реймерс]. СПб., 1809. С. 84.

⁶ Аллер С.И. Указатель жилищ и зданий в Санкт-Петербурге, или Адресная книга, с планом и таблицею пожарных сигналов: на 1823 год / издал Самуил Аллер. СПб., 1822. С. 212.

⁷ Нумерация домов в Санктпетербурге, с алфавитными списками проспектам, улицам, площадям, набережным, мостам, невским пристаням, городским въездам, соборным и приходским церквам, дворцам, монументам и владельцам домов / составлено при Канцелярии Санктпетербургского военного генерал-губернатора. СПб., 1836. С. 128, 324.

⁸ Атлас тринадцати частей С. Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 83; Алфавитный указатель к атласу 13-ти частей С. Петербурга. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 119.

⁹ Путеводитель: 60,000 адресов из Санкт-Петербурга, Царского Села, Петергофа, Гатчина и прочия, 1854: [в 2 ч. / сост. В.М. Матвеев]. СПб., 1853. С. 22.

¹⁰ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 106-2.

¹¹ Описание улиц С.-Петербурга и фамилии домовладельцев к 1863 году / сост. Н. Цылов. СПб., 1862. С. 136.

¹² Нейдгардт П.П. Список домам С.-Петербурга по полицейским частям и участкам / сост. П. Нейдгардт. СПб., 1869. С. 412; ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 5-6.

каменное здание, П-образное в плане¹³ (Приложение №5, илл. 15-18). На 1912 г. границы современного участка были окончательно сформированы, собственниками являлись наследники Э.А. Роста¹⁴ (Приложение №5, илл. 22).

В 1913 г. участок переходит к потомственному почетному гражданину Ф.Ф. Нидермейеру. В мае 1914 г. Отдел частновладельческого строительства Санкт-Петербургской Городской Управы выдал разрешение на постройку здесь шестиэтажного каменного дома с мансардой. Проект был выполнен архитектором Андреем Петровичем Вайтенсом¹⁵ (Приложение №5, илл. 23-36). Первоначально предполагалось построить шестиэтажное здание с небольшим двором-колодцем, его фасады были решены в неоклассическом стиле. Строительство началось в 1914 г. В феврале 1915 г. в проект внесли изменения, касавшиеся части здания по Каменноостровскому проспекту¹⁶. В августе 1916 г. проект снова изменили – со стороны Каменноостровского проспекта решено было построить только два этажа¹⁷ (Приложение №5, илл. 37-42). Шесть этажей возвели лишь со стороны «Новопроложенной» улицы, ведущей от Каменноостровского проспекта к набережной реки Карповки. В декабре 1916 г. было получено разрешение на устройство на первом этаже здания небольшого кинозала¹⁸.

Корпуса со стороны Каменноостровского проспекта и со стороны современного сквера Профессора Попова оставались двухэтажными до 1940-х гг. (Приложение №5, илл. 45). В 1949-1951 гг. они были расширены и надстроены сыновьями А.П. Вайтенса - архитекторами Г.А. Вайтенсом и П.А. Вайтенсом. Фасады здания украшены в уровне пятого этажа барельефным фризом работы скульпторов Е.Г. Захарова, А.Г. Овсянникова и Л.М. Торича (Приложение №5, илл. 49-50). В 1920-х гг. в доме № 39 жил инженер-изобретатель Я.М. Гаккель¹⁹. На сегодняшний день в здании находятся жилые квартиры, офисные помещения, кафе и магазины.

10.4. Описание современного состояния объекта:

Выявленный объект культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» представляет собой здание, состоящее из трех шестиэтажных на подвалах с мансардой и одного двухэтажного лицевых корпусов. Доступ в замкнутый двор обеспечивается через воротный проезд юго-восточного фасада с плоским перекрытием. Капитальные стены кирпичные. Крыши сложной конфигурации, покрытие – металлическое. Материал и характер отделки фасадов – облицовка цоколя гранитом, ленточный руст в уровне 1-2-го этажей, терразитовая штукатурка. Фасады оформлены архитектурно-художественным декором. Оконные и дверные проемы прямоугольной конфигурации.

Доступ в квартиру №19 осуществляется с общедомовой лестничной клетки.

¹³ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 8-24.

¹⁴ Там же. Л. 133-134.

¹⁵ Зодчие Санкт-Петербурга. XX век. / Сост. В.Г. Исаченко. СПб., 2000. С. 238-245; ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 136-182.

¹⁶ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 183-195.

¹⁷ Там же. Л. 196-205.

¹⁸ Там же. Л. 206-208.

¹⁹ Привалов В.Д. Каменноостровский проспект. М., 2005. С. 392.

На момент выхода на объект в квартире №19 выполнены перепланировка (разборка деревянных перегородок и устройство новых перегородок из стенового камня и ГКЛ/ГКЛВ) и переустройство (изменены подводки к электрическому и сантехническому оборудованию, в рамках новой планировки квартиры). Фактическая планировка квартиры не соответствует плану из выписки ЕГРН. Работы по отделке не завершены.

Выявлены разночтения в части ЕГРН и существующего положения, а именно:

1) На плане в выписке из ЕГРН в помещении 4 показано 2 оконных проема, один из которых по факту – дверной проем, ведущий на балкон. Кирпичная кладка проема выполнена с четвертью на всю высоту проема, дверное заполнение историческое, из чего сделан вывод, что данный проем – исторический, а на плане в выписке из ЕГРН допущена ошибка;

2) На плане в выписке из ЕГРН в помещении 6 указан балкон, площадью 1,9 м. кв. По факту площадью балкона меньше указанной.

3) Ширина простенков между дверными/оконными проемами и размеры самих проемов, в несущих кирпичных стенах, на планах ЕГРН не соответствуют ширине простенков по факту.

В части помещений фрагментарно сохранилось архитектурно-художественное оформление потолка в виде потолочных тяг и розеток. Отделка не определена как предмет охраны. Печи демонтированы, не определены КГИОП как предмет охраны.

10.5. Описание и анализ проектной документации:

Проектная документация – *«Проект ремонта и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, литера А, для современного использования в части квартиры №19 (перепланировка и переустройство)»* (шифр: 2255/24-39.19), разработана ООО «АС Метры» (лицензия МК РФ от 16.08.2024 № МКРФ 24642, номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/01343361) в 2025 г., на основании задания КГИОП от 09.11.2023 №01-21-3397/23-0-1 (согласовано по доверенности от 10.04.2024 серия 78 АВ №5238466) (Приложение №1. Задание КГИОП. Доверенность) и содержит решения по ремонту и приспособлению выявленного объекта культурного наследия регионального значения «Дом Ф.Ф. Нидермейера» в части перепланировки и переустройства квартиры №19.

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

Комплект исходно-разрешительной документации представлен в *Томе 1.1. Исходно-разрешительная документация* (шифр: 2255/24-39.19/ИРД). В составе исходно-разрешительной документации представлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Акт влияния), которым определено, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

Фотофиксация до начала работ представлена в *Томе 1.2 Фотофиксация до начала проведения работ* (шифр: 2255/24-39.19/ФФ).

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

Результаты историко-архивных и библиографических исследований представлены в *Томе 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 2255/24-39.19/ИИ).*

Комплект обмерных чертежей представлен в *Томе 2.2. Обмерные чертежи (шифр: 2255/24-39.19/ОЧ).*

Результаты инженерно-технических исследований в границах проектируемой квартиры – *Том 2.3. Техническое заключение по результатам обследования (шифр: 2255/24-39.19/ИС).*

Обследованием зафиксировано, что на момент выхода на объект в квартире №19 выполнены перепланировка (разборка деревянных перегородок и устройство новых перегородок из стенового камня и ГКЛ/ГКЛВ) и переустройство (изменены подводки к электрическому и сантехническому оборудованию, в рамках новой планировки квартиры). Фактическая планировка квартиры не соответствует плану из выписки ЕГРН.

При проведении обследования были выявлены разночтения в части ЕГРН и существующего положения, а именно:

- по оси 5 (в бывшем помещении №4 (согласно планам ЕГРН)) вместо оконного блока расположен балконный, с возможностью выхода на ложную балюстраду, с ограждением в виде балясин;

- по оси 5 (в бывшем помещении №6 (согласно планам ЕГРН)) отсутствует балкон площадью 1,9 м². На его месте располагается ложная балюстрада, с ограждением в виде балясин;

- на планах ЕГРН размеры простенков между дверными/оконными проемами и размеры самих проемов, в несущих кирпичных стенах, не соответствуют простенкам, замеренным по факту.

Согласно материалам заключения, установлено следующее:

Комплексное обследование фундаментов не проводилось, так как конструкции находятся вне зоны обследуемых помещений. Фундаменты ленточные бутовые. Техническое состояние фундаментов – работоспособное.

Несущие наружные и внутренние стены в квартире выполнены из красного глиняного нормально обожжённого кирпича пластического формования, уложенного на известковом растворе, оштукатурены. Состояние стен – работоспособное.

В кирпичных арочных перемычках над дверным проемом (в осях А-Б/4), над оконным проемом (в осях А-Б/1) и над балконным проемом (в осях А-Б/5) выявлены прямые волосяные трещины, шириной раскрытия до 5 мм. Вероятная причина возникновения – опирание вышерасположенного перекрытия ближе к средней части перемычки и отсутствие разгрузочных балок в границах квартиры. Состояние перемычек – ограничено-работоспособное.

Междуэтажное перекрытие под квартирой – деревянное оштукатуренное по металлическим балкам. Состояние балок оценено как работоспособное, что подтверждено поверочными расчетами.

Перекрытие над квартирой выполнено по аналогичной схеме. Визуальным обследованием сверхнормативных прогибов и следов нарушения конструкции не обнаружено. Мероприятий по усилению, на момент обследования, не требуется. Состояние перекрытий над и под квартирой – работоспособное.

Чистовая отделка полов отсутствует. Выполнена ж/б стяжка по слою керамзита. Состояние черновых полов – работоспособное

Перегородки – поздние, выполнены из стенового камня и ГКЛ/ГКЛВ (по металлическому каркасу с прокладкой минеральной ваты). Отклонения от вертикали, трещин, сколов не выявлено. Состояние перегородок – работоспособное.

Потолки частично оштукатурены. Следы протечек, расслоение штукатурного слоя (в сохранившихся частях) на потолке не обнаружены. При этом часть потолков без штукатурного слоя. Состояние потолков – ограничено-работоспособное. В части помещений сохранены штукатурный (потолочные профилированные тяги) и лепной (поточные розетки) декор. Состояние признано ограничено-работоспособным, большая часть декоративных элементов демонтирована во время демонтажа межкомнатных деревянных перегородок. Сохранившаяся часть декора имеет неровности, трещины, нарушения штукатурного и окрасочного слоев. Отделка не определена как предмет охраны.

Входные двери, со стороны лестничных клеток (парадная и черная) – исторические, деревянные. Межкомнатные двери – отсутствуют. Состояние наружных дверных заполнений – работоспособное.

Оконные заполнения – исторические, деревянные (цвет рам – коричневый). Состояние оконных заполнений – работоспособное.

Здание оборудовано водопроводом, канализацией, центральным отоплением, электро- и газоснабжением. Горячее водоснабжение – центральное.

Внутренние инженерные сети находятся в удовлетворительном состоянии, дефектов не обнаружено.

Удаление воздуха в мокрых зонах осуществляется в существующие вентканалы.

Состояние инженерных сетей оценено как работоспособное.

Нарушений отделки и несущих конструкций балкона/ложных балюстрад – не выявлено, состояние оценено как работоспособное.

По результатам обследования сделаны обобщающие выводы и даны рекомендации по ведению работ.

Решения проекта отражены в **Разделе 3. Проект приспособления:**

Описание и обоснование проектных решений представлено в пояснительной записке к проекту – **Том 3.1. Общая пояснительная записка (шифр: 2255/24-39.19).**

Проектом учтены ошибки, допущенные на плане в выписке из ЕГРН и выполненные на момент начала проектирования работы, в том числе:

На момент выхода на объект в квартире №19 выполнена перепланировка, а именно:

- 1) Демонтированы исторические деревянные межкомнатные перегородки.
- 2) Возведены новые перегородки из стенового камня и ГКЛ/ГКЛВ (по металлическому каркасу, с прокладкой минераловатных плит).
- 3) Демонтированы исторические печи (не включены в ПО).

4) Изменена конструкция чернового пола: произведена замена строительного мусора (историческая межбалочная засыпка) на более легкий керамзит, по которому выполнена цементно-песчаная стяжка.

5) Выполнена новая подводка для систем электроснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Также установлено, что на плане в выписке из ЕГРН отражены некорректные данные:

- по оси 5 (в бывшем помещении №4 (согласно планам ЕГРН)) вместо оконного блока расположен балконный, с возможностью выхода на ложную балюстраду, с ограждением в виде балясин;

- по оси 5 (в бывшем помещении №6 (согласно планам ЕГРН)) отсутствует балкон площадью 1,9 м². На его месте располагается ложная балюстрада, с ограждением в виде балясин;

- на планах ЕГРН размеры простенков между дверными/оконными проемами и размеры самих проемов, в несущих кирпичных стенах, не соответствуют простенкам, замеренным по факту.

Проектом с учетом выполненных работ предусмотрены следующие решения:

- 1) Устройство новых перегородок.
- 2) Усиление кирпичных арочных перемычек над дверным проемом (в осях А-Б/4), над оконным проемом (в осях А-Б/1) и над балконным проемом (в осях А-Б/5), в которых выявлены волосяные трещины шириной раскрытия до 5 мм.
- 3) Отделка стен и перегородок.
- 4) Установка сантехнического и электрического оборудования.
- 5) Устройства нового чистового напольного покрытия по всей площади квартиры.
- 6) Устройство натяжного потолка.
- 7) Ремонт сохранившихся штукатурных профильных тяг и потолочных розеток (расчистка слабодержащихся участков штукатурки, грунтовка, окраска), для дальнейшей консервации (подшивка натяжным потолком).
- 8) Установка межкомнатных дверей.
- 9) Замена оконных заполнений на новые, металлопластиковые, с сохранением исторического рисунка, расстекловки и цвета.

Проектные решения не затрагивают капитальные конструкции в границах квартиры №19 (за исключением восстановления целостности кирпичных арочных перемычек оконных и дверного проемов). Конфигурация и габариты дверных и оконных проемов сохраняются.

Архитектурные решения и конструктивные решения проекта, текстовые и графические материалы:

- *Том 3.1. Архитектурные решения (шифр: 2255/24-39.19/АР);*
- *Том 3.1. Конструктивные решения (шифр: 2255/24-39.19/КР);*

Решения по обеспечению квартиры инженерными системами представлены в соответствующих томах проекта:

- *Том 3.4. Электроснабжение и освещение (шифр: 2255/24-39.19/ЭО);*
- *Том 3.5. Водоснабжение и канализация (шифр: 2255/24-39.19/ВК);*
- *Том 3.6. Газоснабжение (внутреннее устройство) (шифр: 2255/24-39.19/ГСВ).*

Решения по организации работ отражены в пояснительной записке к проекту – *Том 3.1. Общая пояснительная записка (шифр: 2255/24-39.19).*

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

11.1. Нормативная документация:

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

2) Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530 (вступило в силу с 01.09.2024 и будет действовать до 01.09.2029 (за исключением пункта 2 данного документа, который вступил в силу с 27.04.2024 (со дня официального опубликования постановления)).

3) ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

4) ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

5) Копия Приказа КГИОП от 20.02.2001 №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

11.2. Архивные источники:

1) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 65. Д. 147. О постройке деревянных и каменных строений во дворе прусского поддан. Рост, Петербургской части 3 уч. № 35 и 37 по Каменноостровскому пр. 04.09.1878 г. - 10.07.1879 г.

2) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 95. Д. 11. По ходатайству поверенных душеприказчиков Э. Роста о прокладке улицы по дворовому месту в Петербургской части 3 участка по Каменноостровскому проспекту № 37а и 37-б. 08.01.1913 г. - 21.04.1915 г.

3) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 96. Д. 463. По прошению Нидермейера о выдаче планов на разделение дворового места Роста, в Петербургской части по Каменноостровскому пр., 37б. 18.10.1914 г. - 18.03.1915 г.

4) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Г. Гвоздеву, И.С. Семенову, Э.А. Росту, наследникам Э.А. Роста, Ф.Ф. Нидермейеру по Каменноостровскому пр., 37а, 37б и наб. р. Карповки, 10. 1859-1918 гг.

5) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 158. Д. 315. Об исправлении деревянного дома во дворе Рост, Петербургской части по Каменноостровскому проспекту, № 35-37. 1886 - без даты.

6) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 325. Планы Петербургской части. 1798 г. - без даты.

7) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 326. Описание к атласу Васильевской, Петербургской и Выборгской частей. 1798 г. - без даты.

8) ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 718А. О залоге имущества Э.А. Ростом, И.С. Семеновым по Каменноостровскому пр., 35 и 37 (Каменноостровский пр., 37, наб. р. Карповки, 10). 18.08.1864 г. - 17.11.1908 г.

9) СПб ГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-Б-3344 ф. Дом № 37/б по Кировскому проспекту. 1930-е-1940-е гг.

10) СПб ГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-Б-5948 ф. Работы по надстройке дома № 37-б на Кировском проспекте. 1950 г.

11) СПб ГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-Б-5949 ф. Работы по надстройке дома № 37-б на Кировском проспекте. 1950 г.

12) СПб ГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-Б-3345 ф. Дом № 37/б по Кировскому проспекту после окончания работ по надстройке. 1950-е гг.

13) ФГБУК «Государственный научно-исследовательский музей архитектуры имени А.В. Щусева». ГНИМА ОФ-4834/2816. Жилой дом №37-б (бывш. доходный дом Ф.Ф. Нидермейера) на Кировском проспекте, г. Ленинград. Фрагмент фасада. 1952 г

14) ФГБУК «Государственный научно-исследовательский музей архитектуры имени А.В. Щусева». ГНИМА ОФ-4834/2817. Жилой дом №37-б (бывш. доходный дом Ф.Ф. Нидермейера) на Кировском проспекте, г. Ленинград. Фрагмент фасада. 1952 г.

11.3. Литература:

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

2) Алфавитный указатель к атласу 13-ти частей С. Петербурга. Составил Н. Цылов. СПб., 1849.

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

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

5) Зодчие Санкт-Петербурга. XX век. / Сост. В.Г. Исаченко. СПб., 2000.

6) Кудашев Б.М. По Каменноостровскому проспекту. СПб., 1994.

7) Нумерация домов в Санктпетербурге, с алфавитными списками проспектам, улицам, площадям, набережным, мостам, невским пристаням, городским въездам, соборным и приходским церквям, дворцам, монументам и владельцам домов / составлено при Канцелярии санктпетербургского военного генерал-губернатора. СПб., 1836.

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

9) Описание улиц С.-Петербурга и фамилии домовладельцев к 1863 году / сост. Н. Цылов. СПб., 1862.

10) Привалов В.Д. Каменноостровский проспект. М., 2005.

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

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

11.4. Иная документация:

- 1) Иконографические материалы (Приложение №5. Иконографические материалы).
- 2) Материалы фотофиксации (Приложение №6. Материалы фотофиксации).

11.5. Электронные ресурсы:

- 1) Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: <https://docs.cntd.ru/>
- 2) Retro photos of mankind's habitat: <https://pastvu.com/>
- 3) Архитектурный сайт Санкт-Петербурга: <https://www.citywalls.ru/>
- 4) Сайт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры СПб <https://kgior.gov.spb.ru/>
- 5) Citywalls: Архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс] URL: <http://www.citywalls.ru>.
- 6) Яндекс Карты [Электронный ресурс] URL: <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/?ll=30.314997%2C59.938784&z=11>

12. Обоснования вывода экспертизы:

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

- Проектная документация содержит решения по ремонту и приспособлению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» в части перепланировки и переустройства квартиры №19.

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

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

- В проектной документации представлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 22.01.2025 (далее – Акт влияния). Проектной документацией, согласно Акту влияния, предполагаются к выполнению следующие виды работ:

- 1) Устройство новых перегородок.

2) Усиление кирпичных арочных перемычек над дверным проемом (в осях А-Б/4), над оконным проемом (в осях А-Б/1) и над балконным проемом (в осях А-Б/5), в которых выявлены волосяные трещины шириной раскрытия до 5 мм.

3) Отделка стен и перегородок.

4) Установка сантехнического и электрического оборудования.

5) Устройства нового чистового напольного покрытия по всей площади квартиры.

6) Устройство натяжного потолка.

7) Ремонт сохранившихся штукатурных профильных тяг и потолочных розеток (расчистка слабодержащихся участков штукатурки, грунтовка, окраска), для дальнейшей консервации (подшивка натяжным потолком).

8) Установка межкомнатных дверей.

9) Замена оконных заполнений на новые, металлопластиковые, с сохранением исторического рисунка, расстекловки и цвета.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия.

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 №881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

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

- Проектная документация учитывает сохранение особенностей выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», утвержденных КГИОП как

предмет охраны, в соответствии с Распоряжением КГИОП от 15.06.2011 №10-291 (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия), а именно:

Проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны выявленного объекта культурного наследия в части **объемно-пространственного решения и конструктивной системы здания, объемно-планировочного решения.**

Перепланировка квартиры согласно проекту предусмотрена в границах капитальных стен. Конструкции стен и перекрытий проектом не затрагиваются.

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия в части **архитектурно-художественного решение фасадов** – сохраняется. Проектом не предусмотрены решения по ремонту и/или реставрации фасадов. Оконные заполнения подлежат замене с охранением исторического рисунка расстекловки и цвета, в соответствии с предметом охраны.

Проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны выявленного объекта культурного наследия в части **декоративно-художественной отделки интерьеров.** В помещениях проектируемой квартиры отсутствуют элементы архитектурно-художественной отделки, определенные как предмет охраны. Сохранившиеся элементы архитектурного и лепного декора (тяги и розетки) подлежат сохранению и ремонту, согласно проекту.

Таким образом, экспертами сделан вывод, что решения проекта, представленного на экспертизу, учитывают сохранение предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера».

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530:

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 39 – **«Проект ремонта и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, литера А, для современного использования в части квартиры №19 (перепланировка и переустройство)» (шифр: 2255/24-39.19)**, разработанная ООО «АС Метры» в 2025 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

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

телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сайт органа охраны объектов культурного наследия) в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530:

Приложение №1. Учетные документы по выявленному объекту культурного наследия.

Приложение №2. Задание КГИОП. Доверенность.

Приложение №3. Выписка из ЕГРН.

Приложение №4. Документы технического учета.

Приложение №5. Иконографические материалы.

Приложение №6. Материалы фотофиксации.

Приложение №7. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

15. Дата оформления заключения экспертизы: «06» июня 2025 г.

Подписи экспертов:

Председатель

экспертной комиссии:

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

Г.В. Иванов
(06.06.2025)

Ответственный

**секретарь экспертной
комиссии:**

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

О.А. Блинов
(06.06.2025)

**Член экспертной
комиссии:**

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

В.В. Полетайкин
(06.06.2025)

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

Учетные документы по объекту культурного наследия



АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

П Р И К А З

от 20.02.2001 № 15

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

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании пунктов 12, 13, 14 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утвержденной приказом Минкультуры СССР от 13.05.86 № 203, приказываю

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001г № 7 «О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность»

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

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

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

4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных

объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

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

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

5.1. Организовать направление заверенных копий Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность в КУГИ, КГА, КЗРиЗ, ГУЮ «Городское бюро регистрации прав на недвижимость», Территориальные управления административных районов Санкт-Петербурга, Нотариальную палату Санкт-Петербурга.

5.2. Организовать опубликование настоящего приказа и утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в информационно-правовой системе «Кодекс».

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

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

Председатель КГИОП



Н. И. Явейн

1	2	3	4	5	6	7
		23		(лит. Б)		к включению в список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность с последующим включением в Список памятников истории и культуры. (экспертное заключение от 20.03.2000)
1240	Дом В. Г. и О. М. Чубаковых	1910 – 1911	арх. В. И. Ван-дер-Гюхт	Каменноостровский пр., 38; Большой пр. П. С., 96	среднее	Рекомендуется к включению в список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)
1241	Дом Ф. Ф. Нидермейера	1914 – 1916; 1949 – 1951, завершение и расширение;	арх. А. П. Вайгенс архитекторы Г. А. Вайгенс, П. А. Вайгенс	Каменноостровский пр., 39	среднее	-»-
1242	Дом культуры Промкооперации (быв. “Спортинг-Палас” А. И. Башкирова)	1910; 1930 – 1934, (включено существовавшее здание)	архитекторы А. Е. Белогруд, С. Г. Гингер, гражд. инж. А. Ф. Сысов (участие) архитекторы Е. А. Левинсон, В. О. Мунц	Каменноостровский пр., 42	среднее	-»-

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



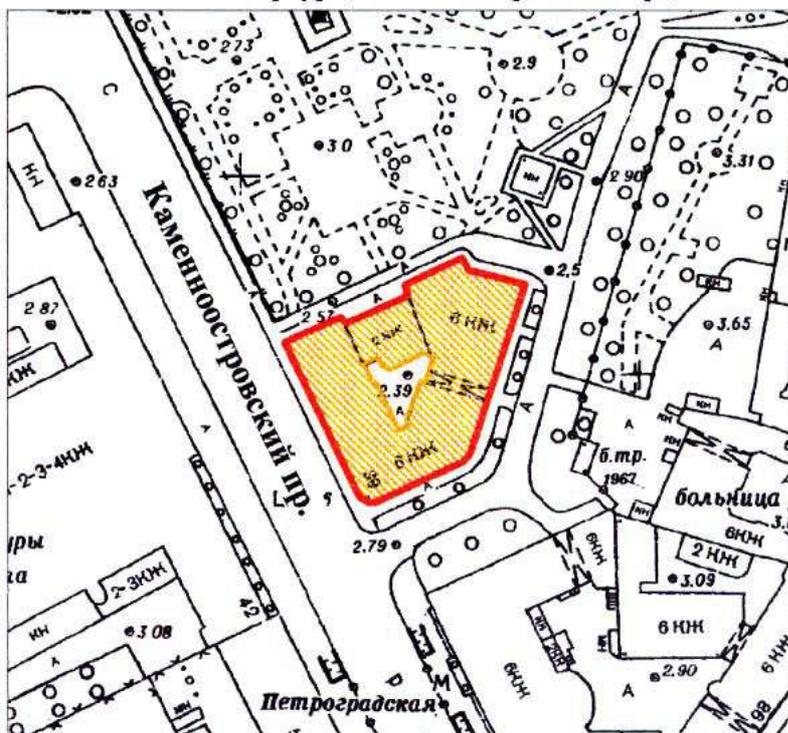
Кириков Б. М. Кириков

М.П.

18 мая 2002

**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
" Дом Ф. Ф. Нидермейера "**

г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 39



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____ / _____ /



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

15.06.2014

№ 10-291

**Об утверждении перечня предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
здания «Дом Ф.Ф. Нидермейера»**

1. Утвердить перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия здания «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., д. 39, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику финансово-экономического отдела КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

А.А.Разумов

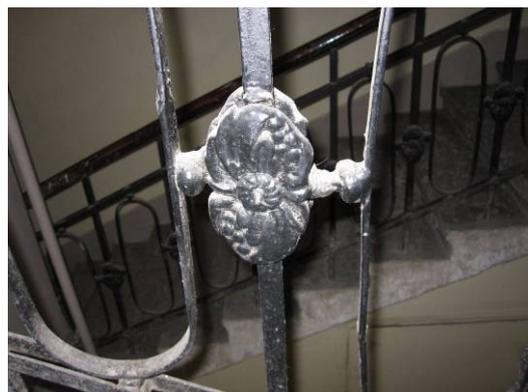
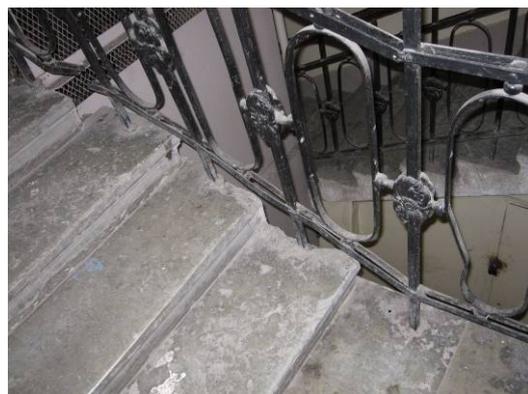
**Перечень предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия**

«Дом Ф.Ф.Нидермейера»

г.Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., д. 39.

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	историческое объемно-пространственное решение здания состоящего из трех 6-ти этажных на подвалах с мансардой и одного 2-х этажного лицевых корпусов; историческая форма (сложной конфигурации) и габариты крыши; воротный проезд лицевого юго-восточного фасада с плоским перекрытием;	 
2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;	

лестница парадная № 1 по Каменноостровскому пр. – местоположение и габариты лестничных маршей; конструкция (лестничные марши на косоурах), ступени из лещадной плиты, ограждение лестничных маршей – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде рамочной конструкции из овалов и розеток);



лестница парадная № 2 по северо-западному фасаду - местоположение и габариты лестничных маршей; конструкция (лестничные марши на косоурах), ступени из лещадной плиты, ограждение лестничных маршей – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде рамочной конструкции из овалов и розеток);



лестница парадная № 3 по юго-восточному фасаду - местоположение и габариты лестничных маршей; конструкция (лестничные марши на косоурах), ступени из лещадной плиты, ограждение лестничных маршей – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде рамочной конструкции из овалов и розеток);



лестница парадная № 4 по юго-восточному фасаду - местоположение и габариты лестничных маршей; конструкция (лестничные марши на косоурах), ступени из лещадной плиты, ограждение лестничных маршей - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде рамочной конструкции из овалов и розеток);



3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.
---	--------------------------------	--

<p>4 Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>главный лицевой северо-западный фасад: местоположение, габариты и конфигурация оконных и дверных проемов; исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных и дверных проемов; материал и характер отделки фасадной поверхности – облицовка цоколя гранитом, ленточный руст в уровне 1-2-го этажей, терразитовая штукатурка; скругленный в плане южный угол здания; раскреповка на 11 осей в центральной части в уровне 3-6-го этажей; местоположение, габариты и конфигурацию витринных оконных проемов в уровне 1-го этажа; местоположение, конфигурация прямоугольного с уплощенной аркой в завершении дверного проема, декорированного замковым камнем и маскароном; местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов в уровне 2-го этажа, декорированных подоконными досками; местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов, расположенных в неглубоких нишах с полуциркульным завершением, с ложной балюстрадой в подоконных простенках; местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов, декорированных подоконными досками в уровне 4-5-го этажей; местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов аттикового этажа; балконы (2 штуки) с ограждением в виде балясин в уровне 3-го этажа; балконы (5 штук) с глухими парапетами в уровне 4-го этажа; балконы (3 штуки) с ограждением в виде балясин в уровне 5-го этажа;</p>	
---	--	---

пилястры коринфского ордера в межоконных простенках в уровне 3-5-го этажей раскрепованной центральной части;

профилированный карниз в уровне 2-3-го этажей;

лепной барельефный фигурный фриз в угловых частях здания в уровне 5-го этажа;

профилированный раскрепованный карниз большого выноса с дентикулами;

парапет аттикового этажа с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;

венчающий раскрепованный профилированный карниз;

парапет мансардного этажа с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;

лицевой северный фасад:

2-х этажная центральная часть, фланкированная торцами 6-ти этажных корпусов, оформленными портиками на столбах квадратного сечения в уровне 3-4-го этажей;

местоположение, габариты и конфигурация оконных и дверных проемов;

исторические рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных и дверных проемов;

материал и характер отделки фасадной поверхности – облицовка цоколя гранитом, ленточный руст в уровне 1-2-го этажей, терразитовая штукатурка;

местоположение, габариты и конфигурацию витринных оконных проемов в уровне 1-го этажа;

местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов в уровне 2-го этажа, декорированных подоконными досками;

местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов, расположенных в неглубоких нишах с полуциркульным завершением, декорированные ложной балюстрадой в подоконных простенках;



местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов, декорированных подоконными досками в уровне 4-5-го этажей;

местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов аттикового этажа;

балконы на четырех кронштейнах (2 штуки) с ограждением в виде балясин в уровне 3-го этажа;

балконы на двух кронштейнах (2 штуки) с глухими парапетами в уровне 4-го этажа;

парапет венчающий 2-х этажную центральную часть с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;

лепной барельефный фигурный фриз в уровне 5-го этажа;

профилированный раскрепованный карниз большого выноса с дентикулами;

парапет аттикового этажа с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;

венчающий раскрепованный профилированный карниз;

парапет мансардного этажа с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;

лицевой юго-восточный фасад:

местоположение, габариты и конфигурация оконных и дверных проемов;

исторические рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных и дверных проемов; материал и характер отделки фасадной поверхности – облицовка цоколя гранитом, ленточный руст в уровне 1-2-го этажей, терразитовая штукатурка;

скругленный в плане южный угол здания;

раскреповка на 11 осей в центральной части в уровне 3-6-го этажей;

местоположение, габариты и конфигурацию витринных оконных проемов в уровне 1-го этажа;

местоположение, габариты и



конфигурацию прямоугольных оконных проемов в уровне 2-го этажа, декорированных подоконными досками;

местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов, расположенных в неглубоких нишах с полуциркульным завершением, декорированные ложной балюстрадой в подоконных простенках;

местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов, декорированных подоконными досками в уровне 4-5-го этажей;

местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов аттикового этажа;

балкон с ограждением в виде балясин в уровне 3-го этажа;

балконы (10 штук) с глухими парапетами в уровне 4-го этажа;

балконы (4 штуки) с ограждением в виде балясин в уровне 5-го этажа;

балконы (9 штук) с ограждением в виде балясин в уровне аттикового этажа;

пилястры коринфского ордера в межоконных простенках в уровне 3-5-го этажей раскрепованной центральной части;

профилированный карниз в уровне 2-3-го этажей;

лепной барельефный фигурный фриз в уровне 5-го этажа;

профилированный раскрепованный карниз большого выноса с дентикулами;

парапет аттикового этажа с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;

венчающий раскрепованный профилированный карниз;

парапет мансардного этажа с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;



дворовые фасады:
местоположение, габариты и конфигурация оконных и дверных проемов;
исторический рисунок расстекловки заполнения оконных и дверных проемов;
материал и характер отделки фасадной поверхности – гладкая штукатурка;
местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов в уровне 1-6-го этажей;
балконы (4 штуки);
венчающий профилированный карниз;
парапет аттикового этажа с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;





5 Декоративно-художественная отделка интерьеров:

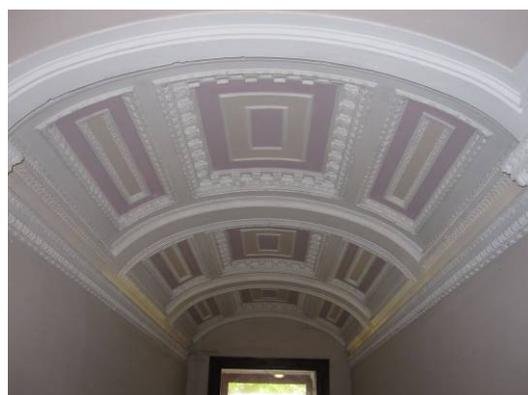
лестница парадная № 1 по Каменноостровскому пр. – потолочные зеркала прямоугольной формы в обрамлении лепного декора в вестибюле;



лестница парадная № 2 по северо-западному фасаду:
покрытие пола межэтажных площадок – метлахская плитка в два цвета (светлая и темная охра);



лестница парадная № 3 по юго-восточному фасаду:
потолочные зеркала прямоугольной формы в обрамлении лепного декора в вестибюле;
филенки, оформляющие стены вестибюля;



лестница парадная № 4 по юго-восточному фасаду: падуга и профилированные тяги, оформляющие потолок вестибюля;
плоские перекрытия межэтажных площадок, декорированные потолочными зеркалами;





ПРИЛОЖЕНИЕ №2.

Задание КГИОП

Доверенность

СОГЛАСОВАНО:

(должность)

Майор Майорова Н.А.
(подпись) (Ф.И.О.)

“ 20 ” января 20 25 г.

по доверенности 78 АВ 5238466
от 10.04.2024

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

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

(должность)

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

(наименование органа охраны)

М.В. Майорова

(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 70C8F0A915181DF58D9E7C4E2165A250

Владелец Майорова Мария Викторовна

Действителен с 17.10.2023 по 09.01.2025

ЗАДАНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия, включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
или выявленного объекта культурного наследия
№01-21-3397/23-0-1 от 09.11.2023

(ремонт и приспособление для современного использования кв. № 19)

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

Выявленный объект культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» (Основание: приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15)

2. Адрес места нахождения объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации:

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Каменноостровский пр.	д.	39	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):

ООО «ПРОГРЕСС СПБ»

(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул./пр.	Каменноостровский пр.				д.	39			лит.	А			офис/кв.	12-Н		
ИНН	7	8	1	3	1	2	3	5	3	0	-	-	-			
ОГРН/ОГРНИП	1	0	3	7	8	2	8	0	1	7	8	2	0	-	-	-
Ответственный представитель:	Шаповалова Наталья Викторовна															
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																
Контактный телефон:	89603543129															
Адрес электронной почты:	natalie.rheon@gmail.com															

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

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

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

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» утвержден КГИОП 18.05.2002

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

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» утвержден распоряжением КГИОП от 15.06.2011 №10-291
--

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

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

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

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

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

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ

Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.

В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта.

Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.

2. Этап в процессе производства работ

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

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:

1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта и приспособления для современного использования кв. № 19 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 окончанию работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).

9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:

<p>Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.</p> <p>Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).</p> <p>В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

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

Осипова Алина Павловна

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)

78 А В 5238466

ДОВЕРЕННОСТЬ**Санкт-Петербург, десятого апреля две тысячи двадцать четвёртого года.**

Общество с ограниченной ответственностью "ПРОГРЕСС СПб", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7813123530, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037828017820, дата государственной регистрации: 04 февраля 2003 года, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о ЮЛ, зарегистрированном до 01.07.2002 года, дата документа: 04 февраля 2003 года, наименование регистрирующего органа: ИМНС по Петроградскому району Санкт-Петербурга, код причины постановки на учет (КПП): 781301001, адрес юридического лица: 197022, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КАМЕННООСТРОВСКИЙ ПР-КТ, Д. 39 (тридцать девять), ЛИТЕРА А, ПОМЕЩ. 12-Н (двенадцать-"Н"), место нахождения юридического лица: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, в лице **Директора Воскобович Светланы Михайловны**, 01 мая 1970 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 004-857-224 42, паспорт 40 15 281163, выданный ТП №70 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не г. Санкт-Петербурга 25 мая 2015 года, код подразделения 780-070, зарегистрированной по адресу: Санкт-Петербург, проспект Луначарского, дом 110, квартира 380, действующей на основании Устава и Решения № 25/06-2008 Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "ПРОГРЕСС СПб" от 25 июня 2008 года, настоящей доверенностью уполномочивает

ООО «Архитектурная студия Метры», (ОГРН 1217800036321; ИНН 7802890840, КПП 780201001, Юридический адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, Крапивный пер, дом 5, лит. А, пом. 5-Н, офис 105А, в лице Генерального директора **Шагойко Татьяны Геннадьевны**, действующего на основании Устава;

Шагойко Татьяну Геннадьевну, 16 декабря 1986 года рождения, гражданство: Российская Федерация, пол женский, паспорт 40 08 565955 выдан ТП № 65 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не гор. Санкт-Петербурга 27 августа 2008 года, зарегистрированную по месту жительства по адресу: Санкт-Петербург, улица Школьная, дом 114, корпус 2, квартира 68;

Шагойко Николая Александровича, 31 августа 1986 года рождения, гражданство: Российская Федерация, пол мужской, паспорт 41 04 794657 выдан Лесколоским отделением милиции Всеволожского района Ленинградской области 12 октября 2006 года, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Гарболово, дом 1/34, кв.5;

Левинскую Аллу Юрьевну, 20 июля 1965 года рождения, гражданство: Российская Федерация, пол женский, паспорт 40 23 579128 выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 19 октября 2023 года, зарегистрированную по месту жительства по адресу: Санкт-Петербург, ул. Руставели, дом 52, квартира 336

быть представителями во всех государственных, административных и иных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга, в том числе в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, многофункциональных центрах предоставления государственных услуг, в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, в Комитете имущественных отношений, в Комитете по градостроительству и архитектуре, в Комитете по содержанию жилищного фонда, в Комитете экономического развития, промышленной политики и торговли, в Комитете по энергетике и инженерному обеспечению, в Комитете по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности, в Государственной жилищной инспекции, в Службе государственного строительного надзора и экспертизы, в Государственном автономном учреждении «Центр государственной экспертизы», в районном Проектно-инвентаризационном бюро, в органах кадастрового учета, в ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» и его филиалах, в Территориальной службе заказчика, в районной Межведомственной комиссии по техническому надзору, ГАТИ, в Службе по контролю за использованием вентиляционных каналов и шахт, Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии», в Главном управлении МЧС России по Санкт-Петербургу, в жилищно-эксплуатационных органах, ПАО «Ростелеком», в органах пожарного надзора, в ГУ «Петербурггосэнергонадзор», АО «ПетроЭлектроСбыт», в ПАО «Ленэнерго», ООО «ПетербургГаз», АО «ЛенГазЭксплуатация», в ГУП «Водоканал», в иных органах электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, управляющей компании, ТСЖ, по всем вопросам, связанным с перепланировкой и переустройством

Санкт-

-Петербург

квартиры, находящейся по адресу: Россия, Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект дом 39 (Тридцать девять), литера А, квартира 19 (Девятнадцать), для чего предоставляю право подавать и получать необходимые справки и документы, в том числе справки формы 7 и формы 9, Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), справки о содержании правоустанавливающих документов, кадастровые паспорта помещения, технический план объекта и иные документы, с правом заказа, согласования и получения проектной и иной документации, необходимой для осуществления перепланировки, получать заключения комиссии, протокол о технической возможности и целесообразности намечаемых работ, подавать и получать заказ на разработку проекта, получать согласованный проект, получать выкопировки из инвентарного плана дома, акты эксплуатационных организации и материалы обследования технического состояния конструкции и инженерного оборудования с указанием состояния и качества отделки, обмерные чертежи с привязкой инженерного оборудования, в случае необходимости уплачивать штрафы в городской Технической инспекции, с правом подписания протокола об административной ответственности, с правом регистрации произведенной перепланировки в установленном законом порядке, внесения изменений в ЕГРН, подачи документов на регистрацию и получения их после регистрации, получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и иных документов, исправления технических и кадастровых ошибок, подавать запросы о предоставлении сведений, внесенных в Государственный кадастр недвижимости, получать документы по результатам оказания государственных услуг в сфере кадастрового учета объектов недвижимости, подавать заявления, в том числе о приостановлении и возобновлении регистрационных действий, о дополнительном приеме документов, давать согласие на обработку персональных данных, оплачивать необходимые государственные и иные сборы и пошлины, расписываться за меня и выполнять все действия и формальности, связанные с данным поручением.

Доверенность выдана сроком на три года, с запретом на передоверие полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Доверенность прочитана вслух, с текстом согласна, о последствиях, наступающих после выдачи доверенности, мне разъяснено. Мои данные и данные представителя(ей), которому(ым) выдана доверенность, указаны правильно. Содержание настоящей доверенности доверителю зачитано вслух.

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

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

Директор ООО "Прогресс СПб" Воскобович
Светлана Михайловна

Российская Федерация

Санкт-Петербург

Десятого апреля две тысячи двадцать четвёртого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Козырицкой Ниной Игоревной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Правоспособность юридического лица и полномочия его представителя проверены.

Зарегистрировано в реестре: № 78/311-н/78-2024-4-613.

Уплачено за совершение нотариального действия: 3500 руб. 00 коп.

Н.И. Козырицкая



[Handwritten signature of N.I. Koziritskaya]



8.691.395

ПРИЛОЖЕНИЕ №3.

Выписка из ЕГРН

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2025, поступившего на рассмотрение на 14.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

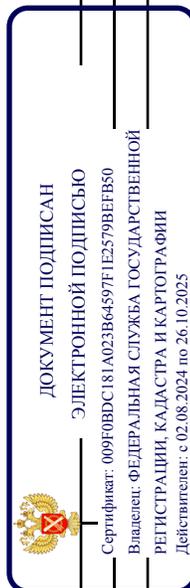
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223180			
Кадастровый номер:	78:07:0003116:2114		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003116		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:7:3116:1:14:2007; Условный номер 78-78-01/0022/2006-581		
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр.-кт. Каменноостровский, д. 39, литера А, кв. 19		
Площадь:	248.2		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
48			
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	44641766.1		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003116:2005		
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: 24.11.2009		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEB50
	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
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 1	Всего листов выписки: 5
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223180	
Кадастровый номер: 78:07:0003116:2114	
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, отсутствующие.
Получатель выписки:	Левинская Алла Юрьевна



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: 2	Всего разделов: 3
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223180		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 78:07:0003116:2114		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ПРОГРЕСС СПб", ИНН: 7813123530
	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 78:07:0003116:2114-78/011/2021-44 25.11.2021 13:59:54
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:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		17.06.2004 00:00:00
	номер государственной регистрации:		3252065.2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	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: 2
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223180	
Кадастровый номер: 78:07:0003116:2114	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной 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
		51



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

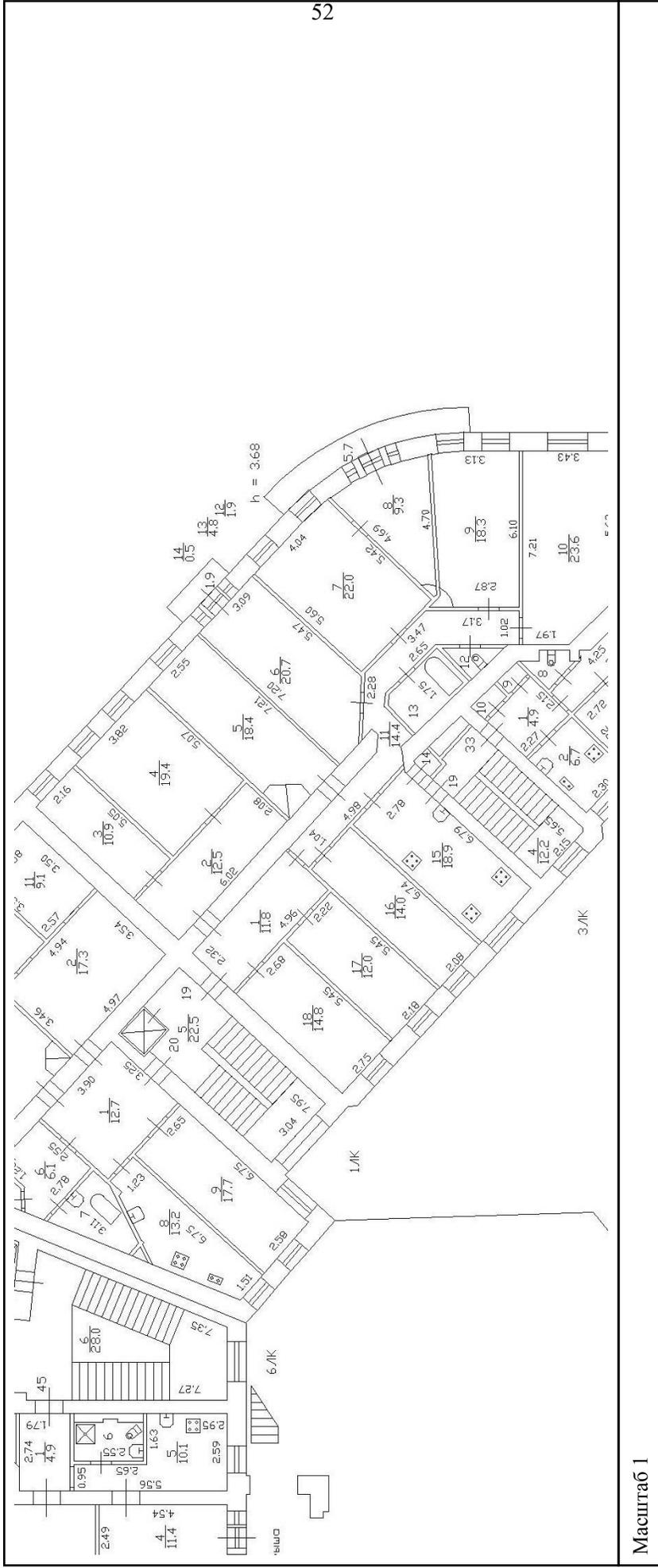
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 5
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223180			
Кадастровый номер: 78:07:0003116:2114			
Номер этажа (этажей): 3			



Масштаб 1



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

ПРИЛОЖЕНИЕ №4.

Документы технического учета

54
**Общество с ограниченной ответственностью
"РЕКСАР ГРУПП"**

Технический паспорт объекта недвижимости

Адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 39, литера А,
квартира 19

I. Общие сведения о строении:

Год постройки: 1914

Год последнего капитального ремонта: 1950

Количество этажей: 7(2-7, в том числе мансарда), подвал

Фундамент: бутовый ленточный

Материал стен: кирпичные оштукатуренные

Материал перекрытий: деревянное заполнение по металлическим балкам,
подвальное: сборные железобетонные плиты

II. Характеристика квартиры:

Этаж: 3

Общая площадь: 248,2 кв.м.

Жилая площадь: 183,4 кв.м.

Кол-во жилых комнат: 11

Высота помещения: 3,68

Благоустройство квартиры:

отопление: централизованное

горячее водоснабжение: централизованное

водопровод: от городской центральной сети

канализация: сброс в городскую сеть

газоснабжение: есть

электроплита: нет

мусоропровод: ---

наличие в парадной: лифт

III. Экспликация к плану квартиры

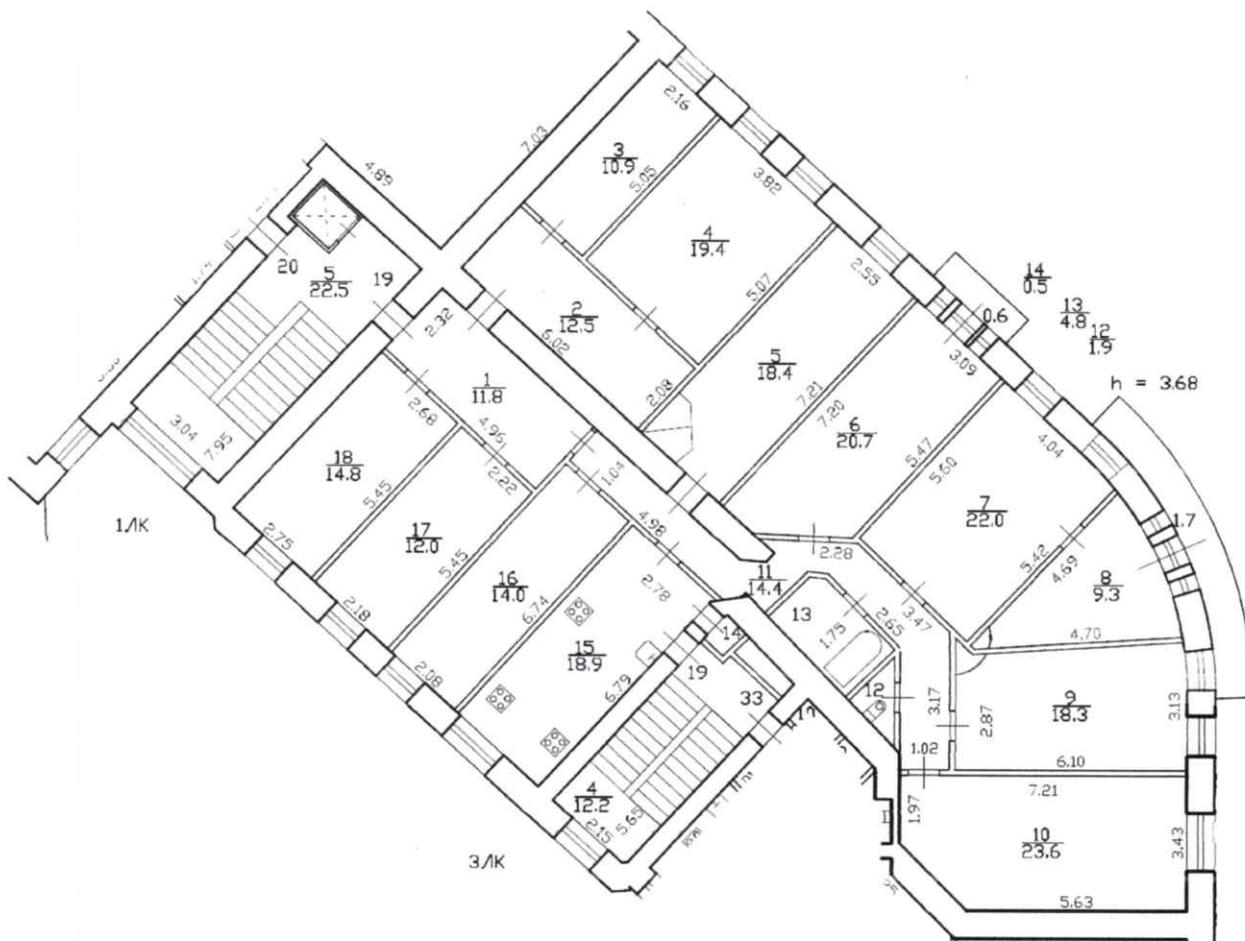
№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв. м	В том числе площадь, кв.м		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас с коэфф., кв.м.	Примечание
				Жилая	Вспомога- тельная		
1	2	3	4	5	6	8	9
1	1	коридор	11.8		11.8		
2	2	коридор	12.5		12.5		
3	3	комната	10.9	10.9			
4	4	комната	19.4	19.4			
5	5	комната	18.4	18.4			
6	6	комната	20.7	20.7		0.6	балкон
7	7	комната	22.0	22.0			
8	8	комната	9.3	9.3		1.7	балкон
9	9	комната	18.3	18.3			
10	10	комната	23.6	23.6			
11	11	коридор	14.4		14.4		
12	12	туалет	1.9		1.9		

13	13	ванная	554.8		4.8	
14	14	кладовая	0.5		0.5	
15	15	кухня	18.9		18.9	
16	16	комната	14.0	14.0		
17	17	комната	12.0	12.0		
18	18	комната	14.8	14.8		
Итого			248.2	183.4	64.8	2.3

IV. План квартиры

h = 3.68

3 этаж



Дополнительные сведения: Технические характеристики объекта недвижимости указаны по сведениям ЕГРН.

Дата изготовления:

03 июня 2024 года

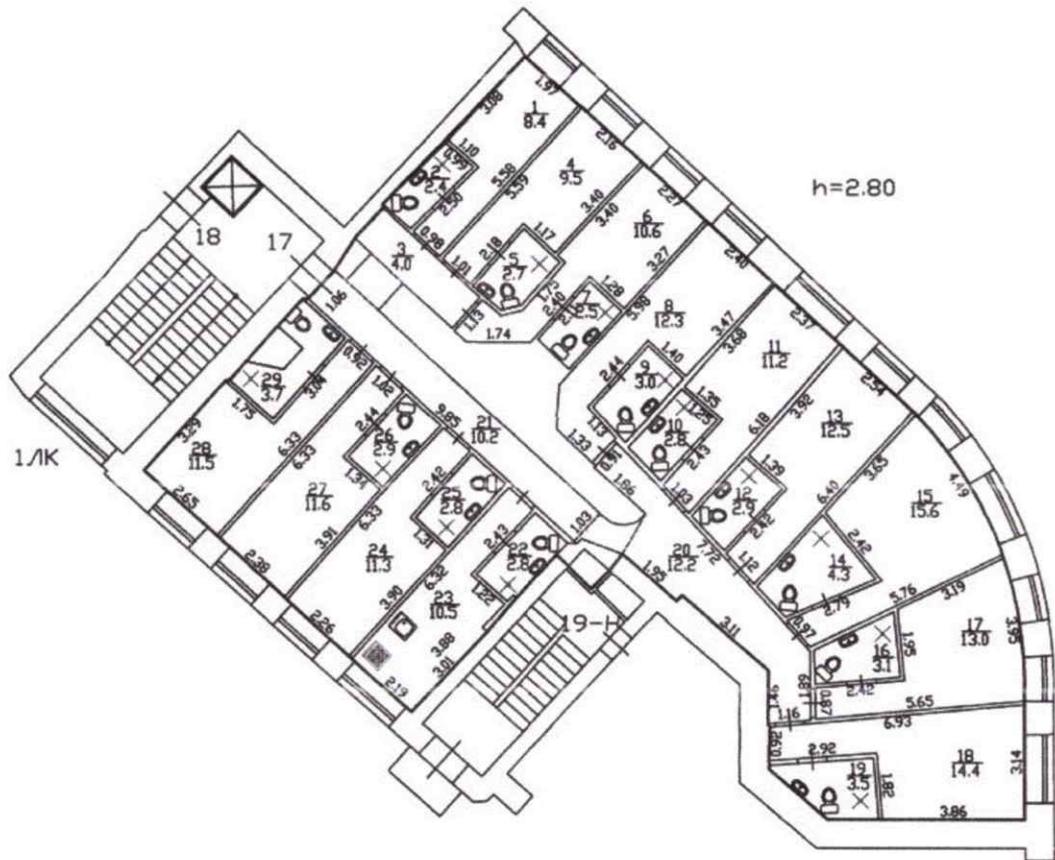
Генеральный директор
ООО «РЕКСАР ГРУПП»



М.П.

Зорина Е.В.

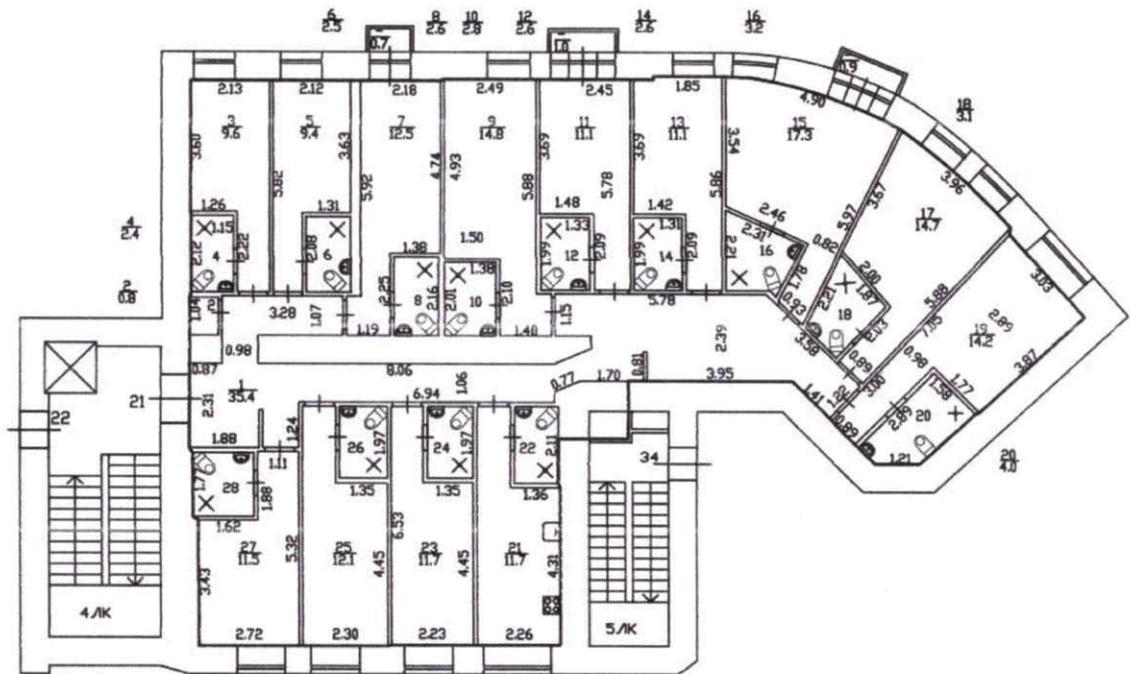
План части 2 этажа



Общество с ограниченной ответственностью
"РЕКСАР ГРУПП"

Лист N 1	г.Санкт-Петербург Каменноостровский проспект, дом 39, литера А, план части 2 этажа			Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись	
03.06.2024	Генеральный директор	Зорина Е.В.		

План части 4 этажа



Общество с ограниченной ответственностью
"РЕКСАР ГРУПП"

Лист
N 1

г.Санкт-Петербург
Каменноостровский проспект, дом 39,
литера А, план части 4 этажа

Масштаб
1:200

Дата

Должность

Ф.И.О.

Подпись

03.06.2024

Генеральный
директор

Зорина Е.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ №5.

Иконографические материалы

Список иллюстраций

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Илл. 11. Спутниковый снимок. 2025 г. Яндекс Карты [Электронный ресурс] URL: <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/sputnik/?ll=30.311424%2C59.966959&z=18>

Илл. 12. План двора купца Григория Гвоздева Петербургской части 3 квартала под № 1144 / 990 и 1 состоящего. 1859 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 1об-2.

Илл. 13. План двора И.С. Семенова Петербургской части 3-го участка под № 35 и 37. 1874 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 5-6.

Илл. 14. План двора М.С. Семенова Петербургской части 3-го участка под № 35 и 37. 1874 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 5-6.

Илл. 15. План двора прусского подданного Эрнст Антоновича Рост Петербургской части 3-го участка под № 35 и 7. 1878 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 8а-9.

Илл. 16. План двора прусского подданного Эрнст Антоновича Рост Петербургской части 3-го участка под № 35 и 7. 1878 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 8-9.

Илл. 17. План двора прусского подданного Эрнста Антоновича Роста Петербургской части 3-го участка под № 35 / 7. 1879 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 22-23.

Илл. 18. План двора прусского подданного Эрнста Антоновича Роста Петербургской части 3-го участка под № 35 / 7. 1879 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 22-24.

Илл. 19. План двора прусского подданного Эрнеста Антоновича Рост Петербургской части 3 участка по Каменноостровскому проспекту, № 35-37. 1886 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 36-37.

Илл. 20. План двора германского подданного Эрнеста Роста Петербургской части 3 участка № 37 по Каменноостровскому проспекту. 1886 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 52-53.

Илл. 21. План двора прусского подданного Эрнеста Антоновича Рост Петербургской части 3 участка по Каменноостровскому проспекту № 37. 1897 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 62-63.

Илл. 22. План двора наследников Э. Роста Петербургской части 3 участка по Каменноостровскому проспекту № 37б. 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 133-134.

Илл. 23. План двора потомственного почетного гражданина Фердинанда Фердинандовича Нидермейер Петербургской части 3 участка по Каменноостровскому проспекту № 37б. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 136-138.

- Илл. 24. План подвального этажа. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 139-142.
- Илл. 25. План 1-го этажа. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 143-146.
- Илл. 26. Планы 2-го, 3-го, 4-го, 5-го этажей. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 147-150.
- Илл. 27. План 6-го этажа. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 151-154.
- Илл. 28. План мансардного этажа. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 155-158.
- Илл. 29. Разрез по АВ. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 159-160.
- Илл. 30. Разрез по СД. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 161-164.
- Илл. 31. Фасад по Каменноостровскому проспекту. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 165-166.
- Илл. 32. Фасад по Каменноостровскому проспекту. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 167-170.
- Илл. 33. Фасад на дворовое место. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 171-172.
- Илл. 34. Фасад на дворовое место. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 173-176.
- Илл. 35. Разрез. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 177-180.
- Илл. 36. Разрез. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 179-182.
- Илл. 37. План двора № 37б на углу Каменноостровского пр. и Новой улицы 3 уч. Петр. ч. пот. поч гражд. Ф.Ф. Нидермейера. 1916 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 196-197.
- Илл. 38. Фасад на Каменноостровский проспект. 1916 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 197-199.
- Илл. 39. Фасад на Новую улицу. 1916 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 198-200.
- Илл. 40. Планы подвала и первого этажа. 1916 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 201-203.

Илл. 41. Планы первого и второго этажей. 1916 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 202-204.

Илл. 42. Разрез по линии АБ. 1916 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 203-205.

Илл. 43. Доходный дом Ф.Ф. Нидермейера. 1914-1916 гг. Retro View of Mankind's Habitat [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/1883494>

Илл. 44. Доходный дом Ф.Ф. Нидермейера. 1915 г. Retro View of Mankind's Habitat [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/666954>

Илл. 45. Дом № 37/б по Кировскому проспекту. 1930-е-1940-е гг. СПб ГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-Б-3344 ф.

Илл. 46. Работы по надстройке дома № 37-б на Кировском проспекте. 1950 г. СПб ГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-Б-5948 ф.

Илл. 47. Работы по надстройке дома № 37-б на Кировском проспекте. 1950 г. СПб ГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-Б-5949 ф.

Илл. 48. Дом № 37/б по Кировскому проспекту после окончания работ по надстройке. 1950-е гг. СПб ГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-Б-3345 ф.

Илл. 49. Жилой дом №37-б (бывш. доходный дом Ф.Ф. Нидермейера) на Кировском проспекте, г. Ленинград. Фрагмент фасада. 1952 г. ФГБУК «Государственный научно-исследовательский музей архитектуры имени А.В. Щусева». ГНИМА ОФ-4834/2816.

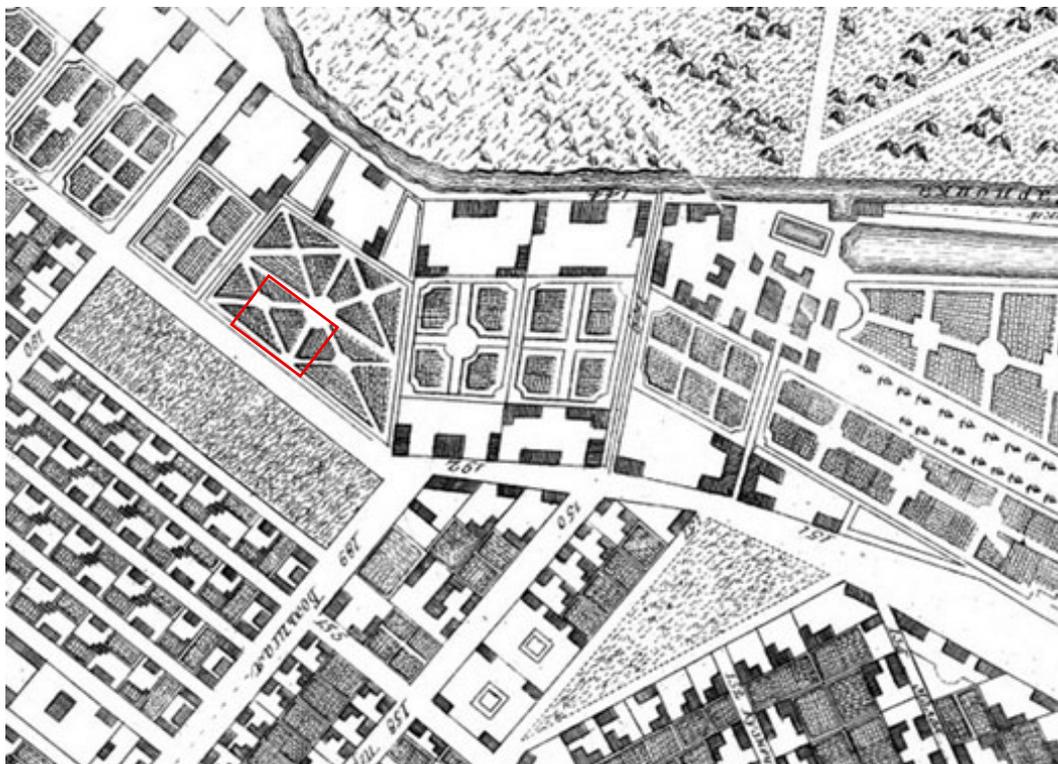
Илл. 50. Жилой дом №37-б (бывш. доходный дом Ф.Ф. Нидермейера) на Кировском проспекте, г. Ленинград. Фрагмент фасада. 1952 г. ФГБУК «Государственный научно-исследовательский музей архитектуры имени А.В. Щусева». ГНИМА ОФ-4834/2817.

Илл. 51. Каменноостровский проспект, д. 39. 1953 г. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/185270>

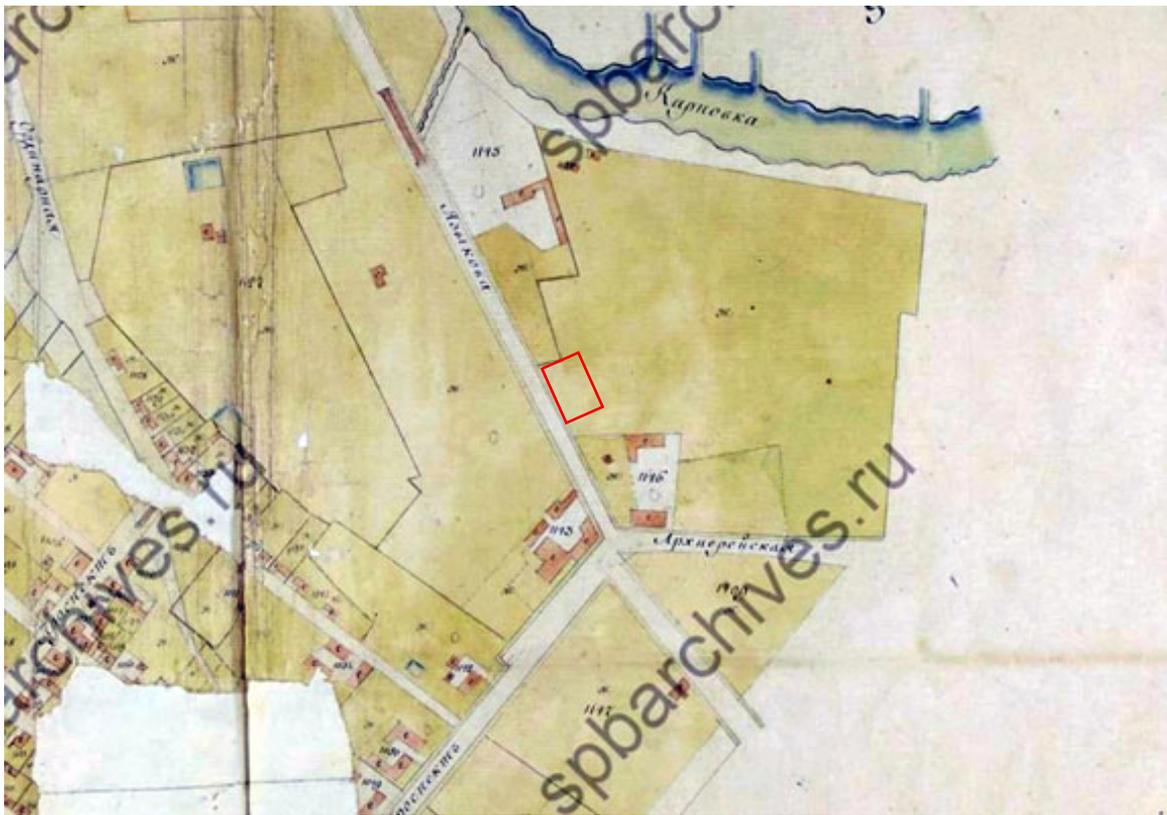
Иллюстрации



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



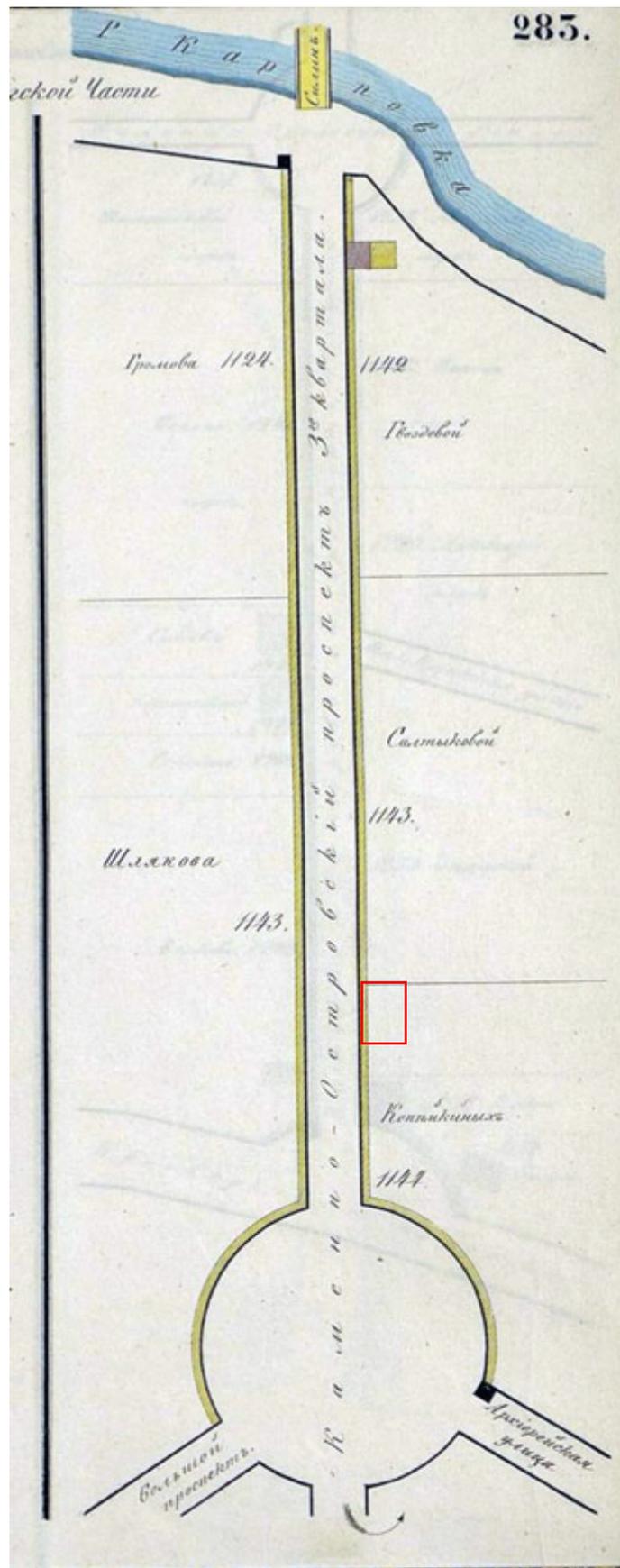
Илл. 2. Академический план Санкт-Петербурга И.Ф. Трускотта. 1753 г. Фрагмент. ЭтоМесто-старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1753/



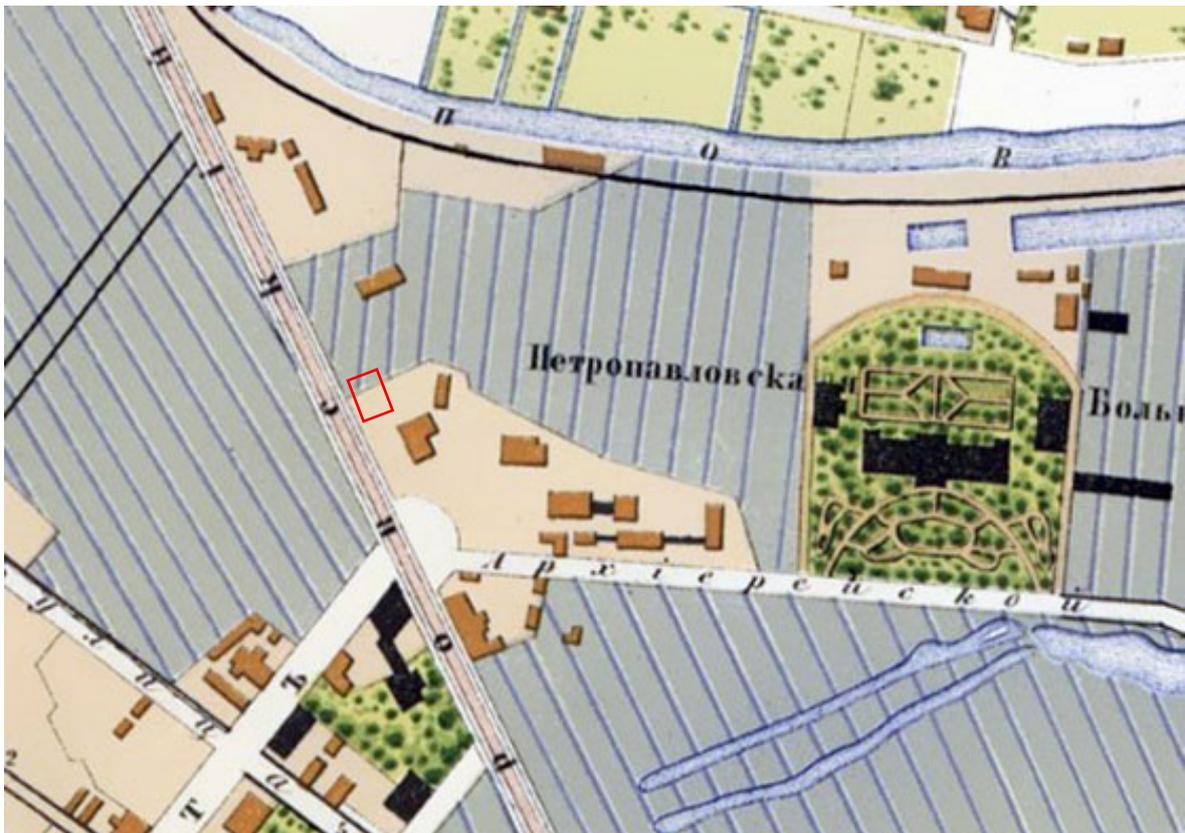
Илл. 3. Планы Петербургской части. 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 325. Л. 7.



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



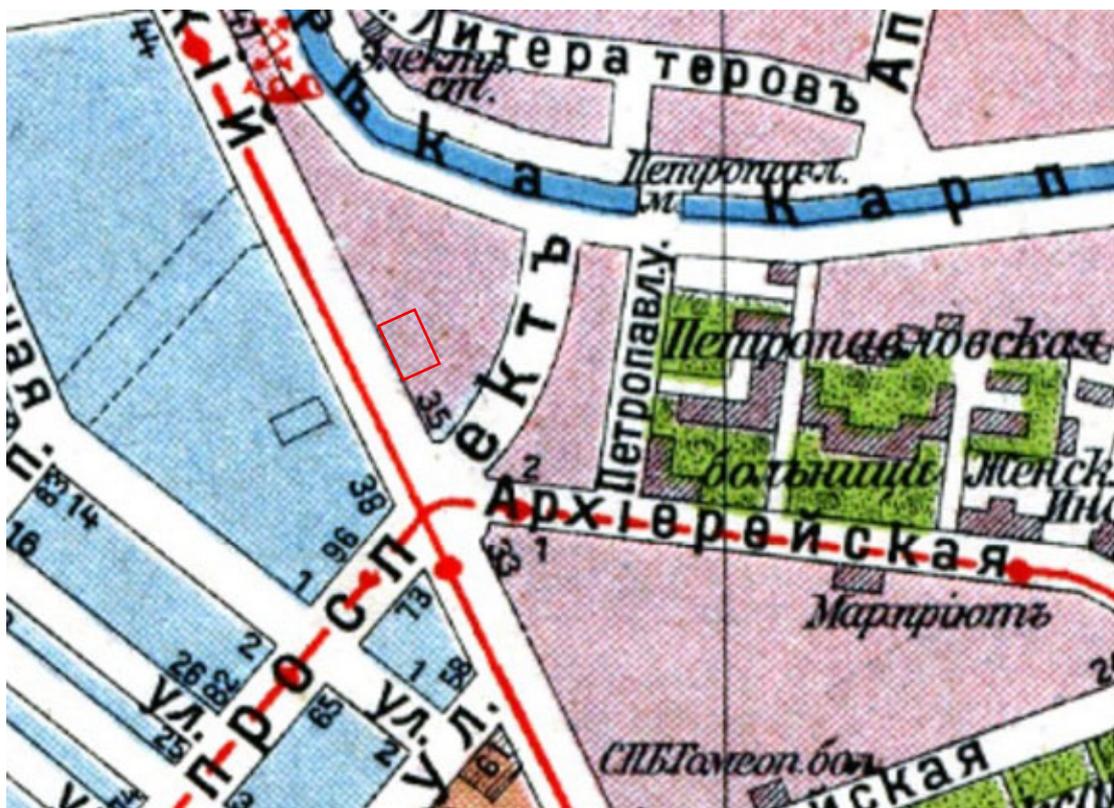
Илл. 5. Карта из «Атласа тринадцати частей С.Петербурга» Н. Цылова. 1849 г. Фрагмент. Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 283.



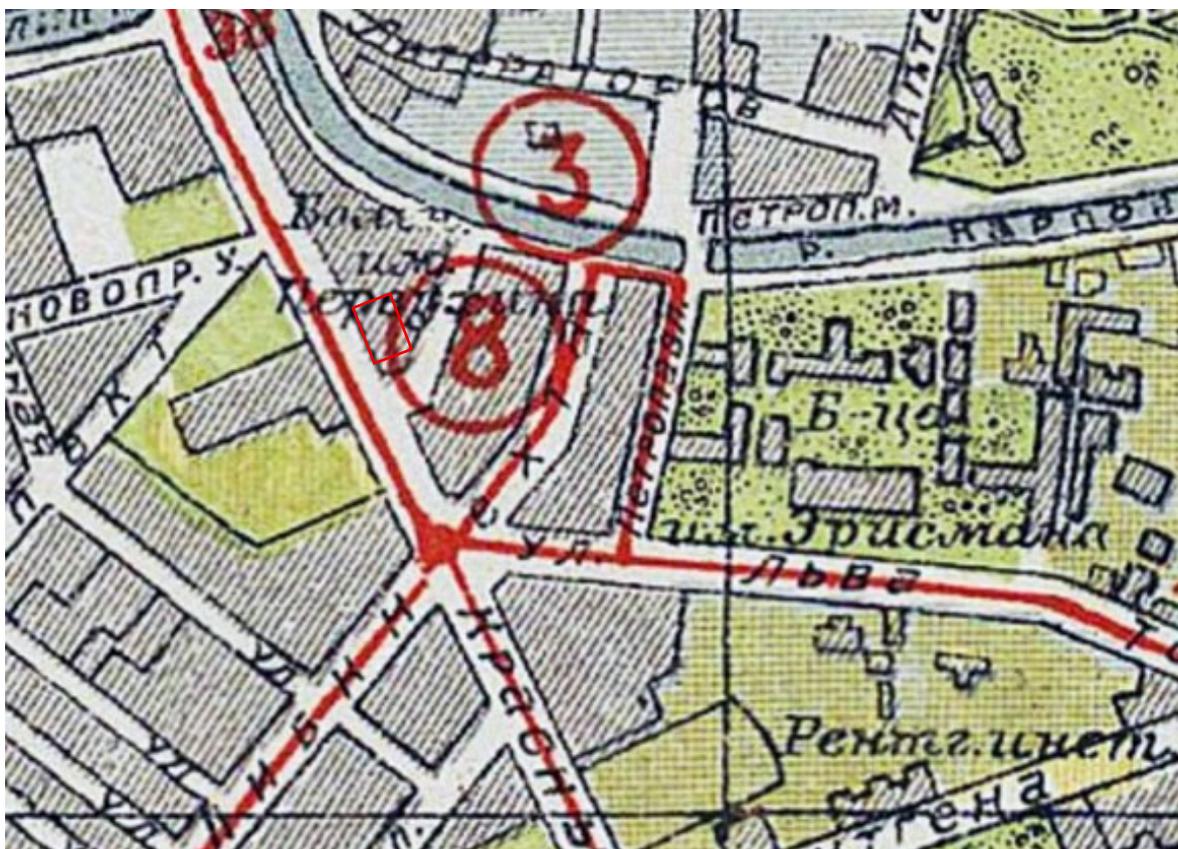
Илл. 6. План Петербургской части. 1861 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1861/



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



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



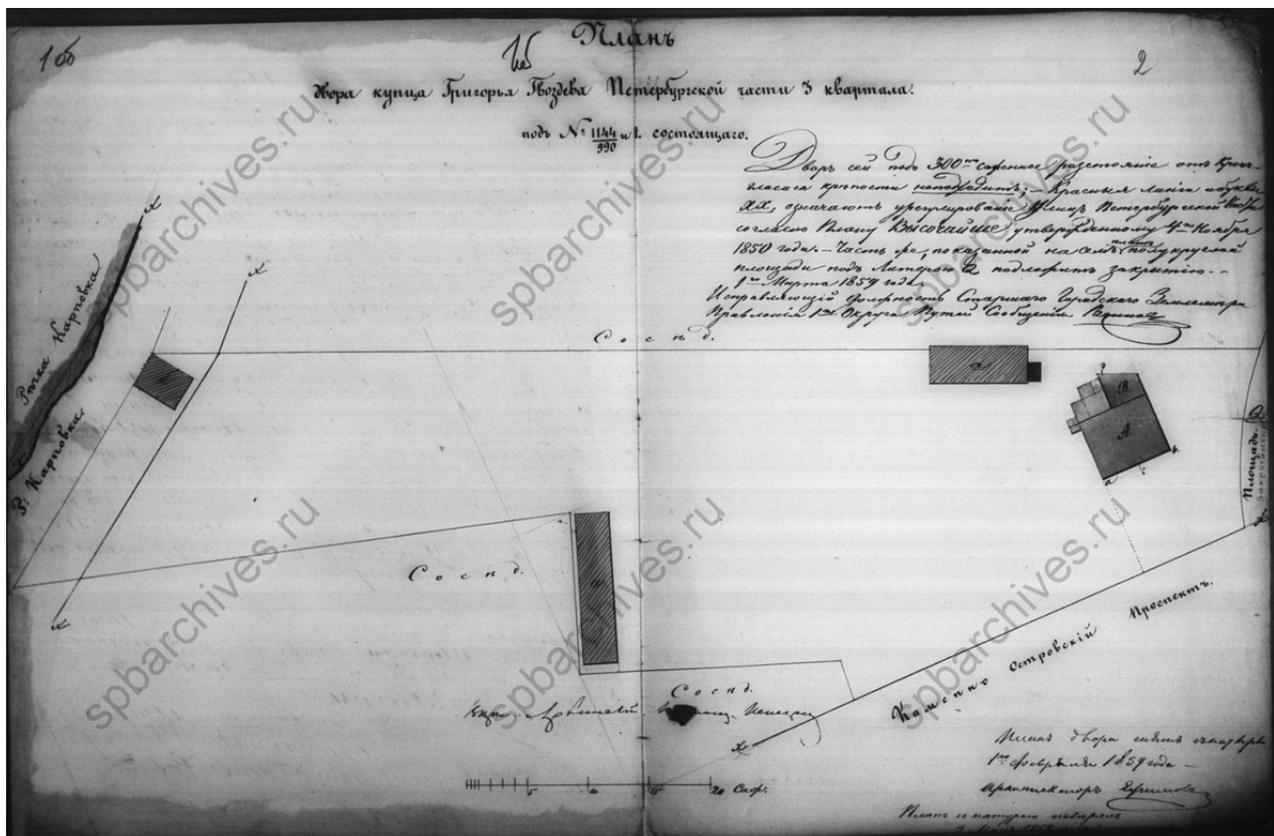
Илл. 9. Новый план Ленинграда 1933 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1933/



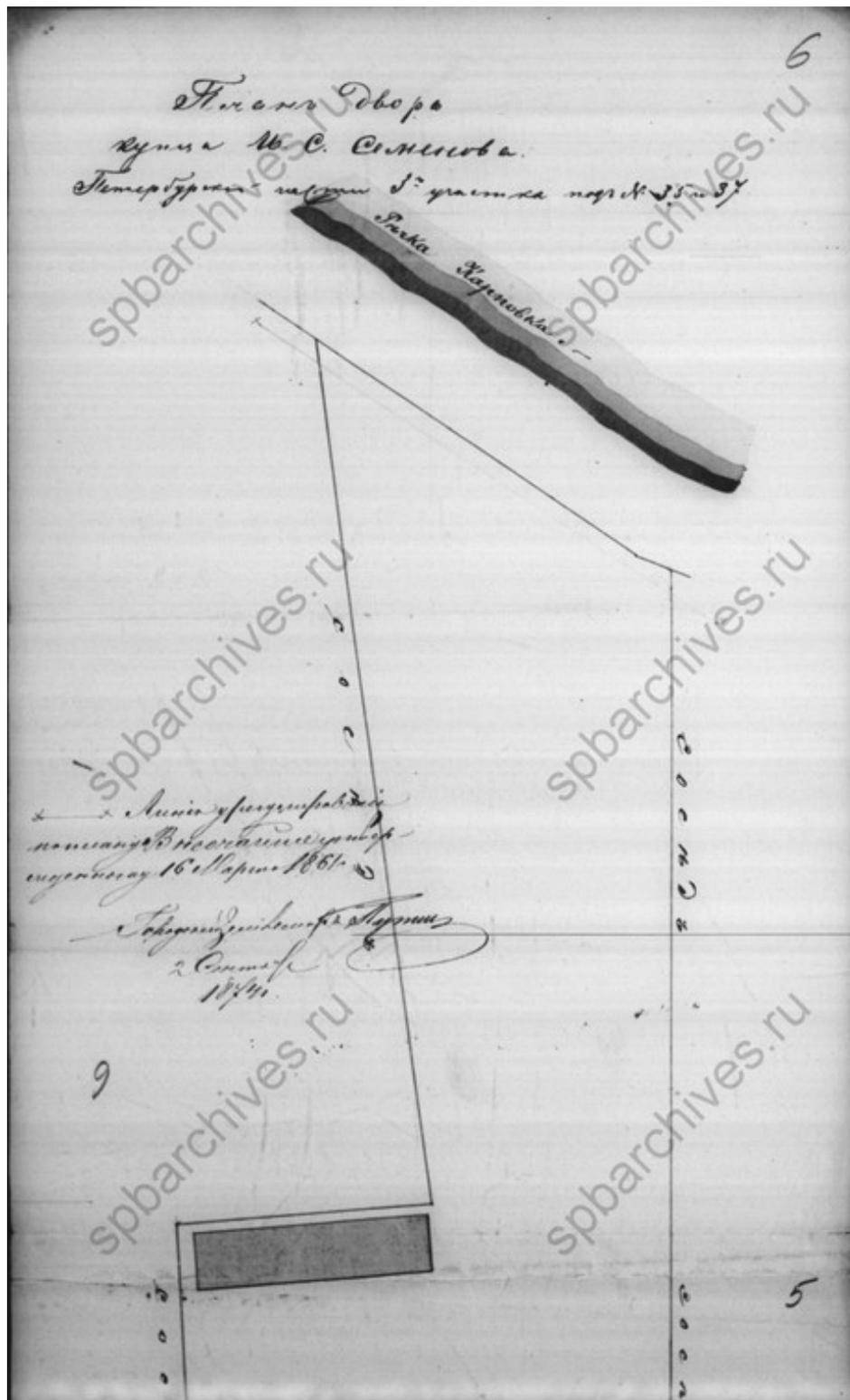
Илл. 10. Спутниковая карта Ленинграда. 1966 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/



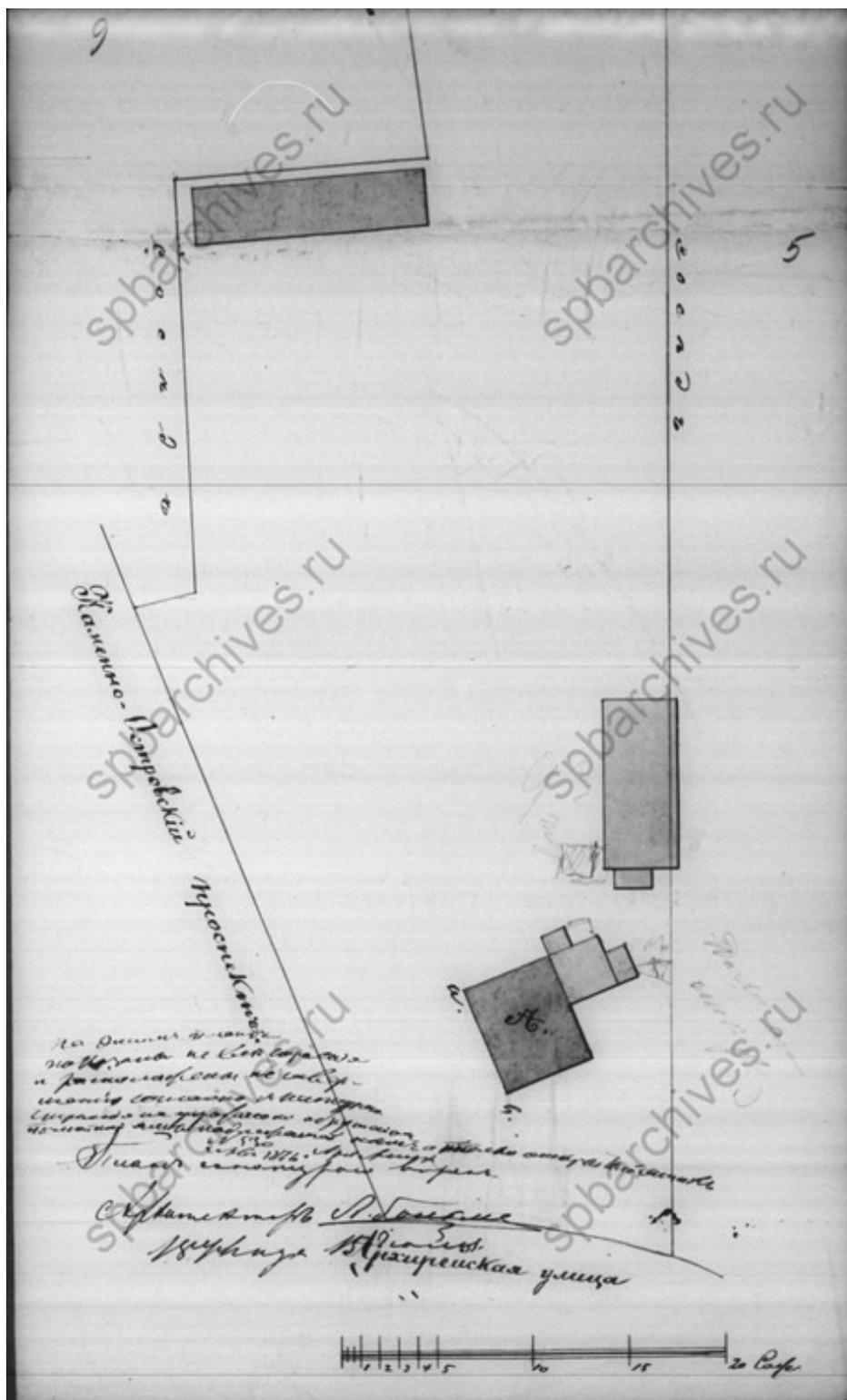
Илл. 11. Спутниковый снимок. 2025 г. Яндекс Карты [Электронный ресурс] URL: <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/sputnik/?ll=30.311424%2C59.966959&z=18>



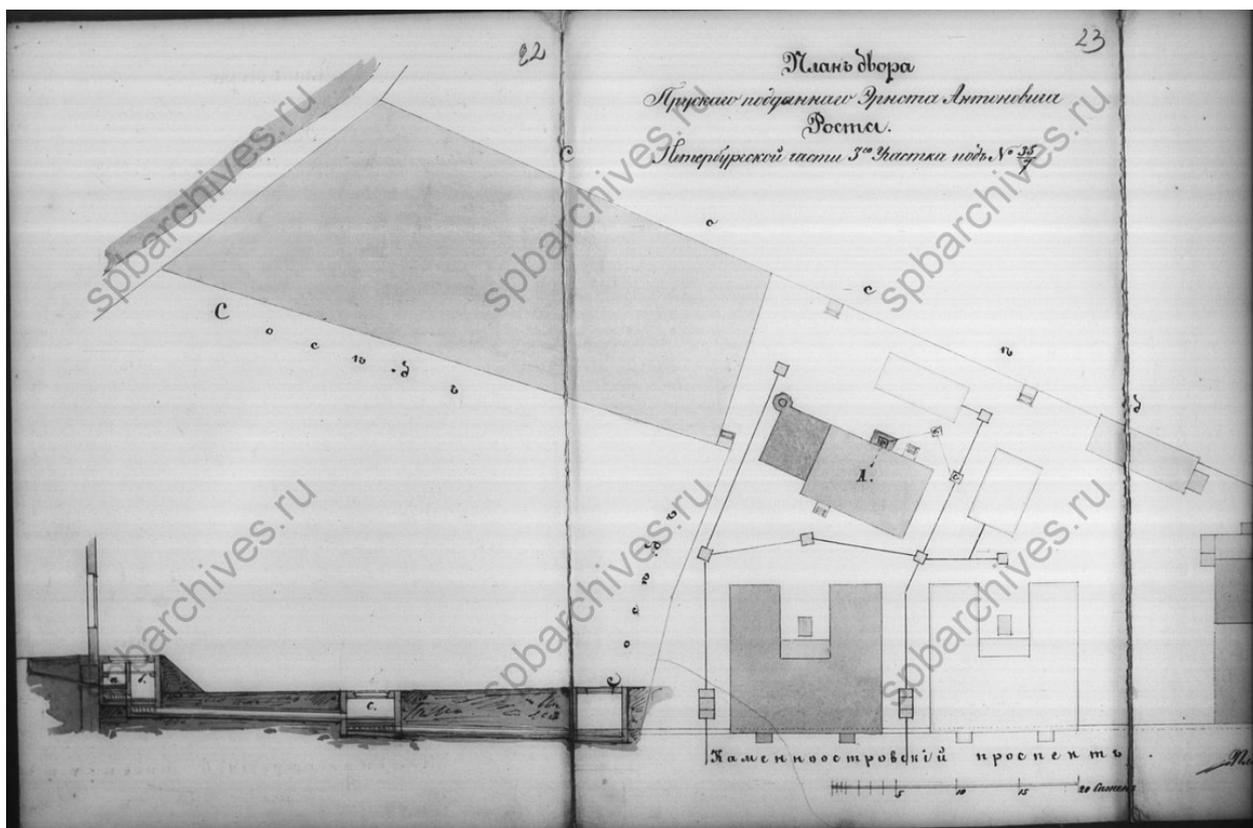
Илл. 12. План двора купца Григория Гвоздева Петербургской части 3 квартала под № 1144 / 990 и 1 состоящего. 1859 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 1об-2.



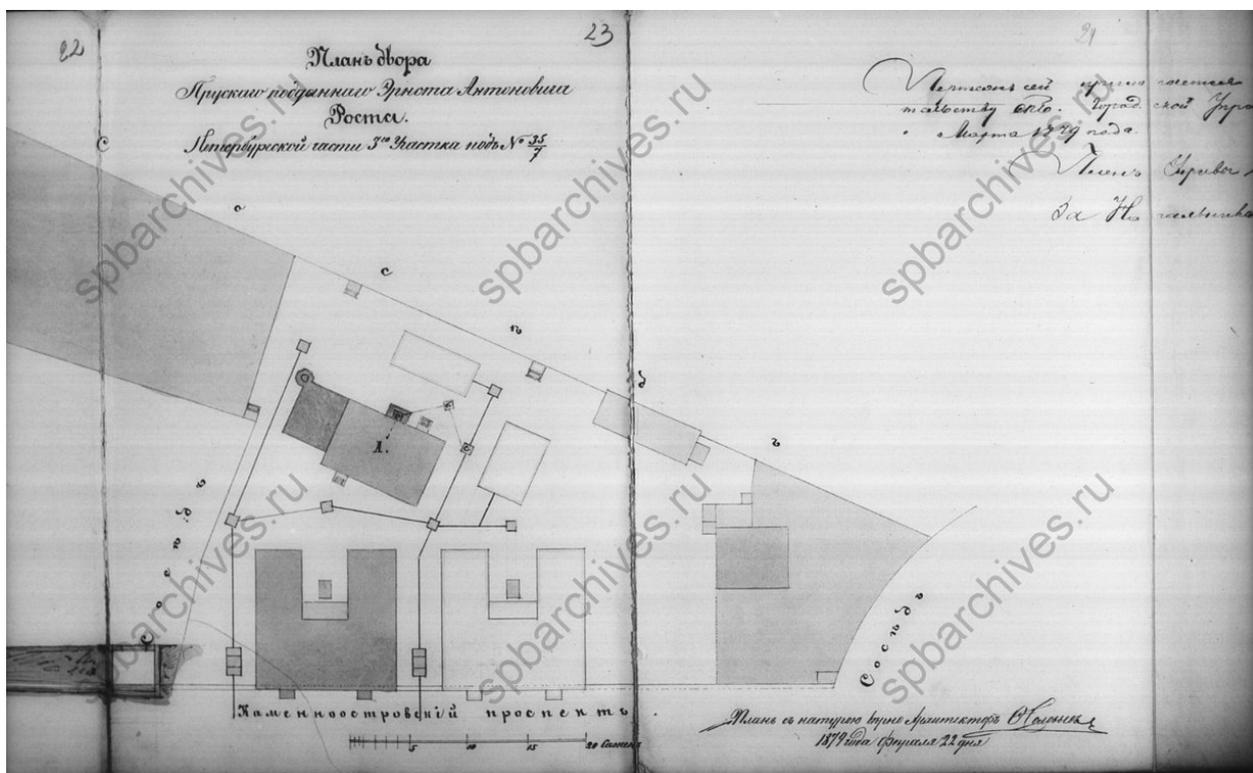
Илл. 13. План двора И.С. Семенова Петербургской части 3-го участка под № 35 и 37. 1874 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 5-6.



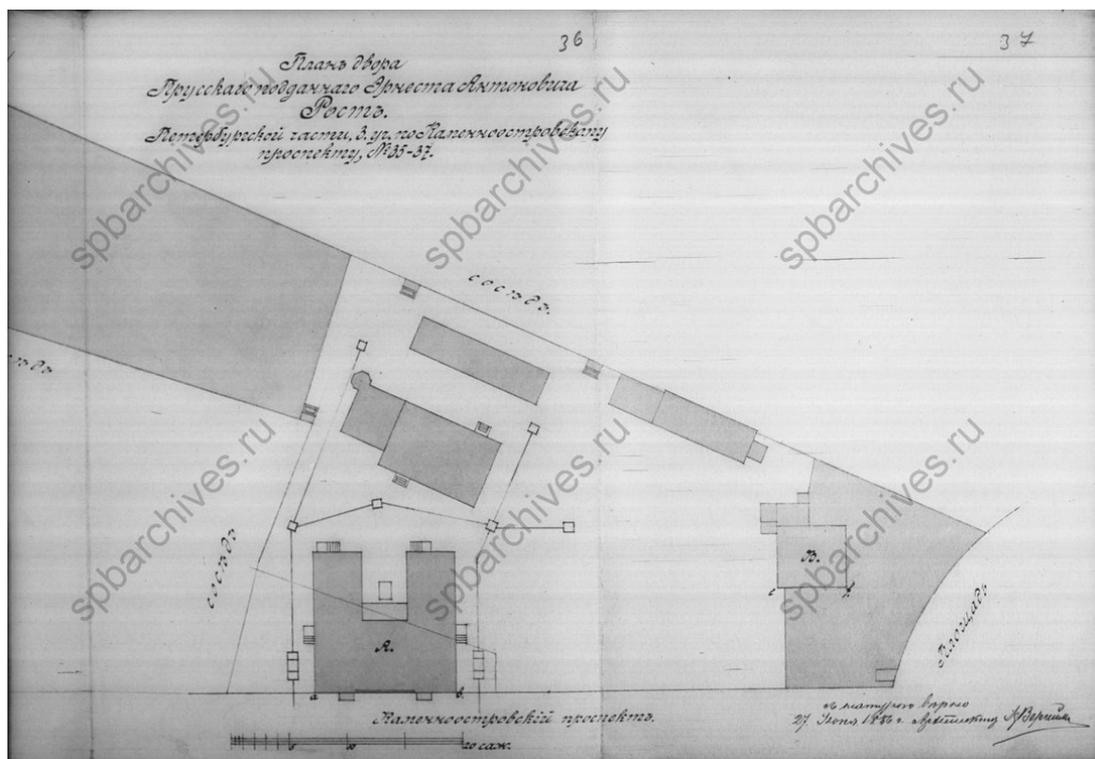
Илл. 14. План двора М.С. Семенова Петербургской части 3-го участка под № 35 и 37. 1874 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 5-6.



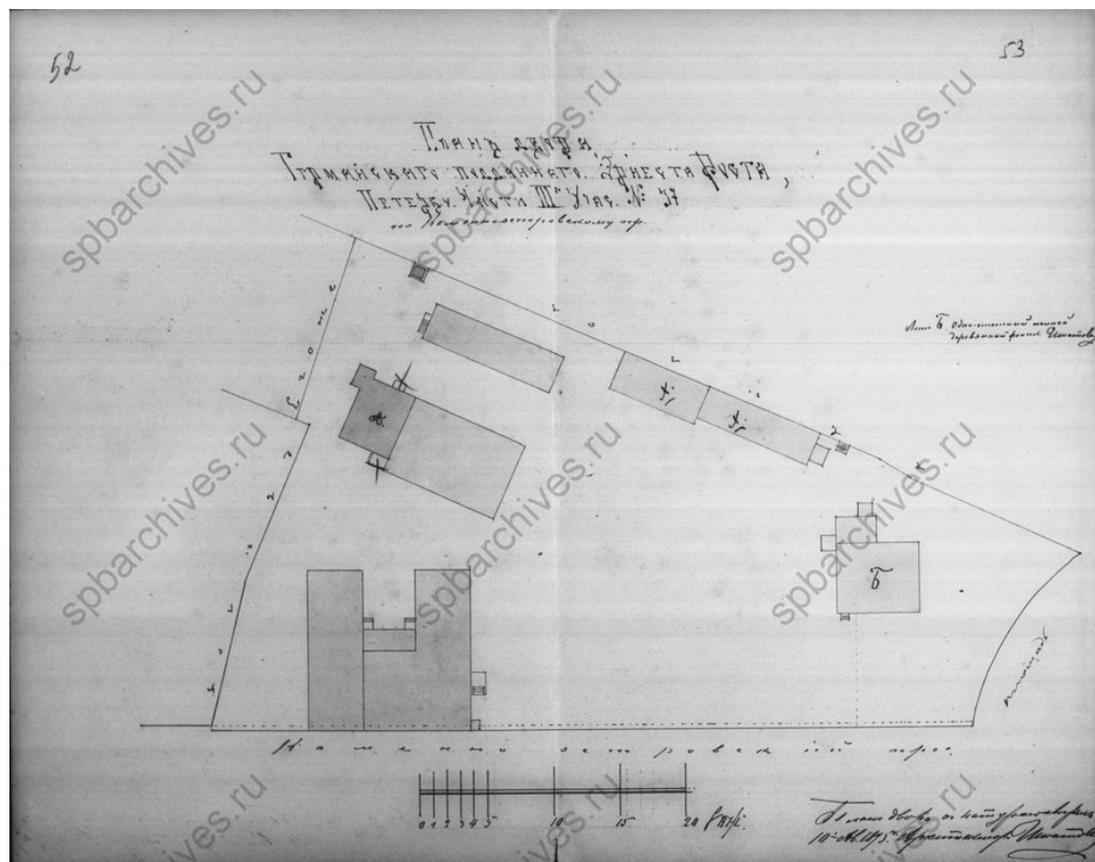
Илл. 17. План двора прусского подданного Эрнста Антоновича Роста Петербургской части 3-го участка под № 35 / 7. 1879 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 22-23.



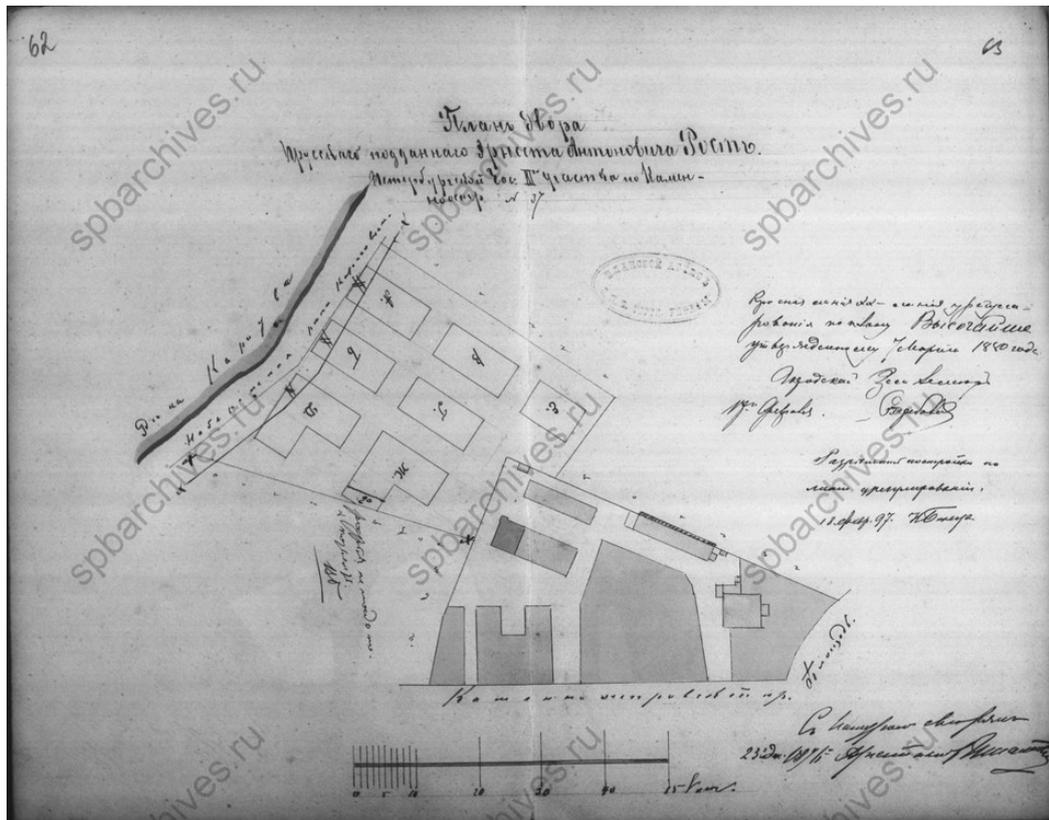
Илл. 18. План двора прусского подданного Эрнста Антоновича Роста Петербургской части 3-го участка под № 35 / 7. 1879 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 22-24.



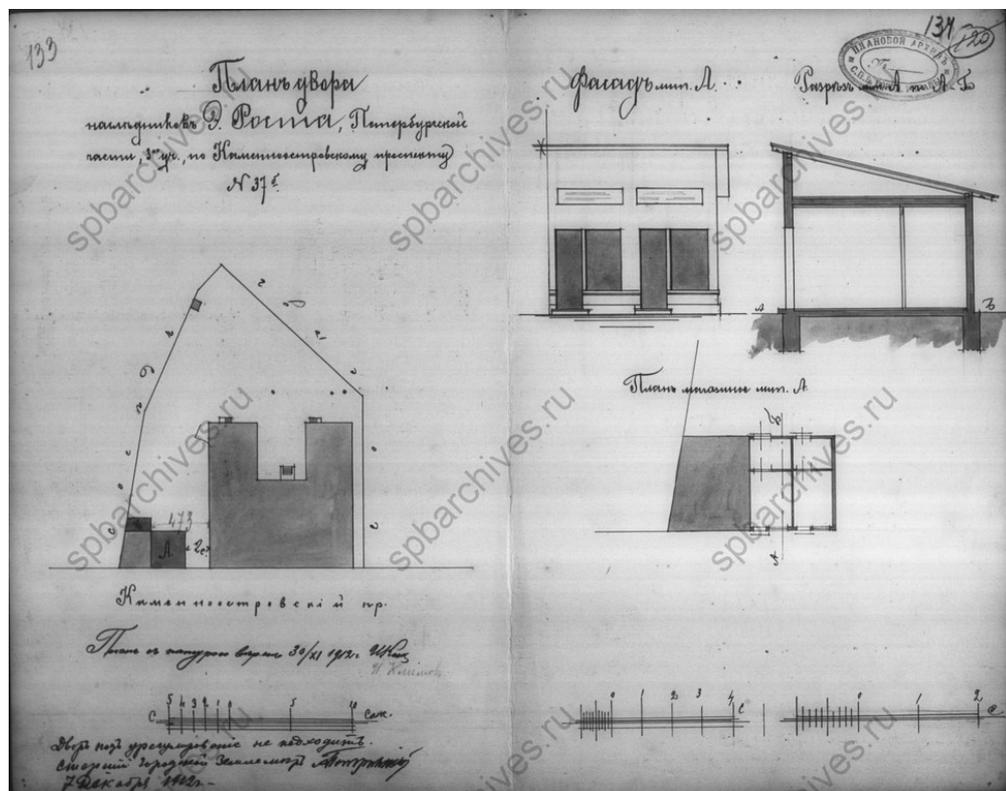
Илл. 19. План двора прусского подданного Эрнеста Антоновича Рост Петербургской части 3 участка по Каменноостровскому проспекту, № 35-37. 1886 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 36-37.



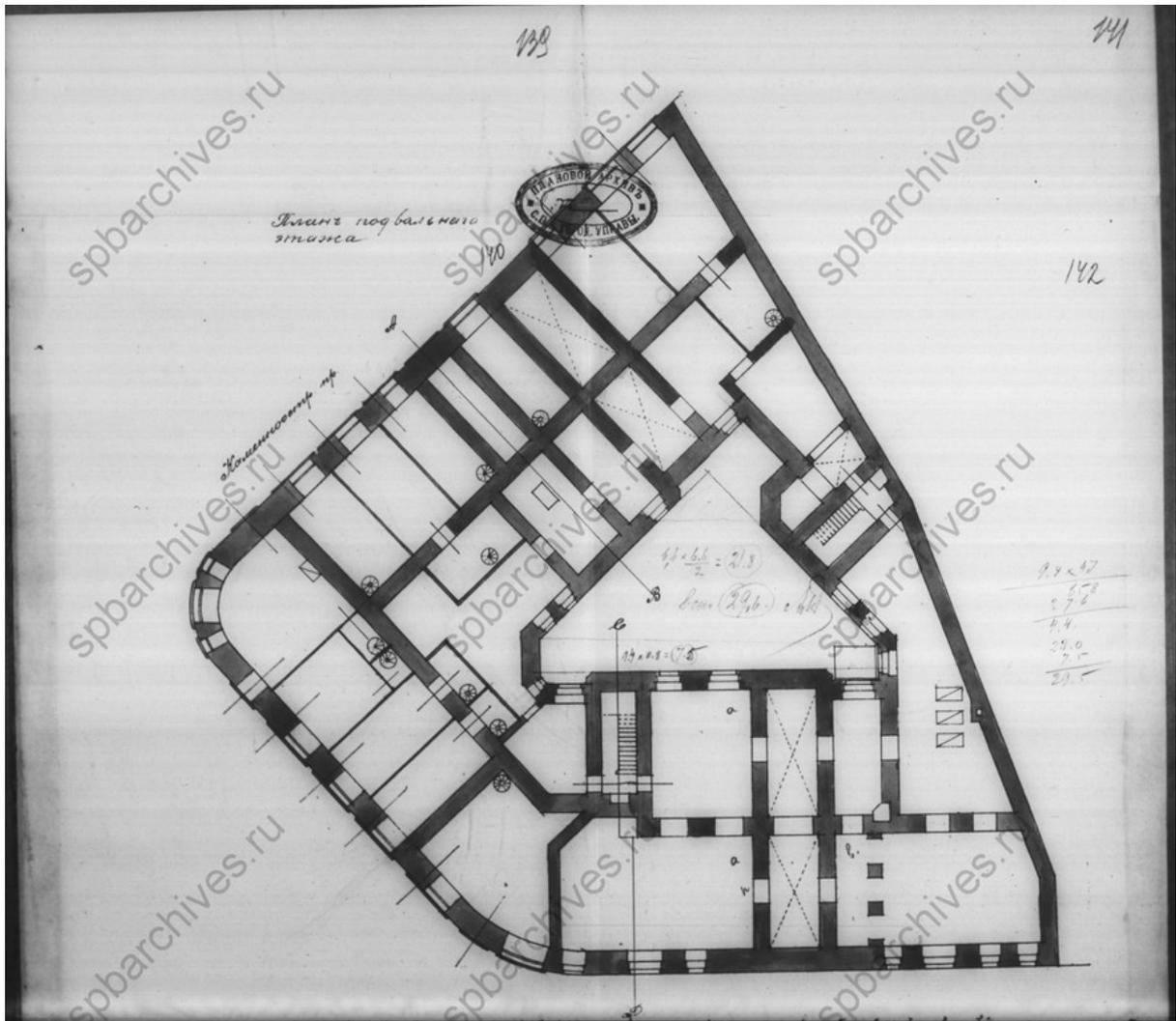
Илл. 20. План двора германского подданного Эрнеста Роста Петербургской части 3 участка № 37 по Каменноостровскому проспекту. 1886 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 52-53.



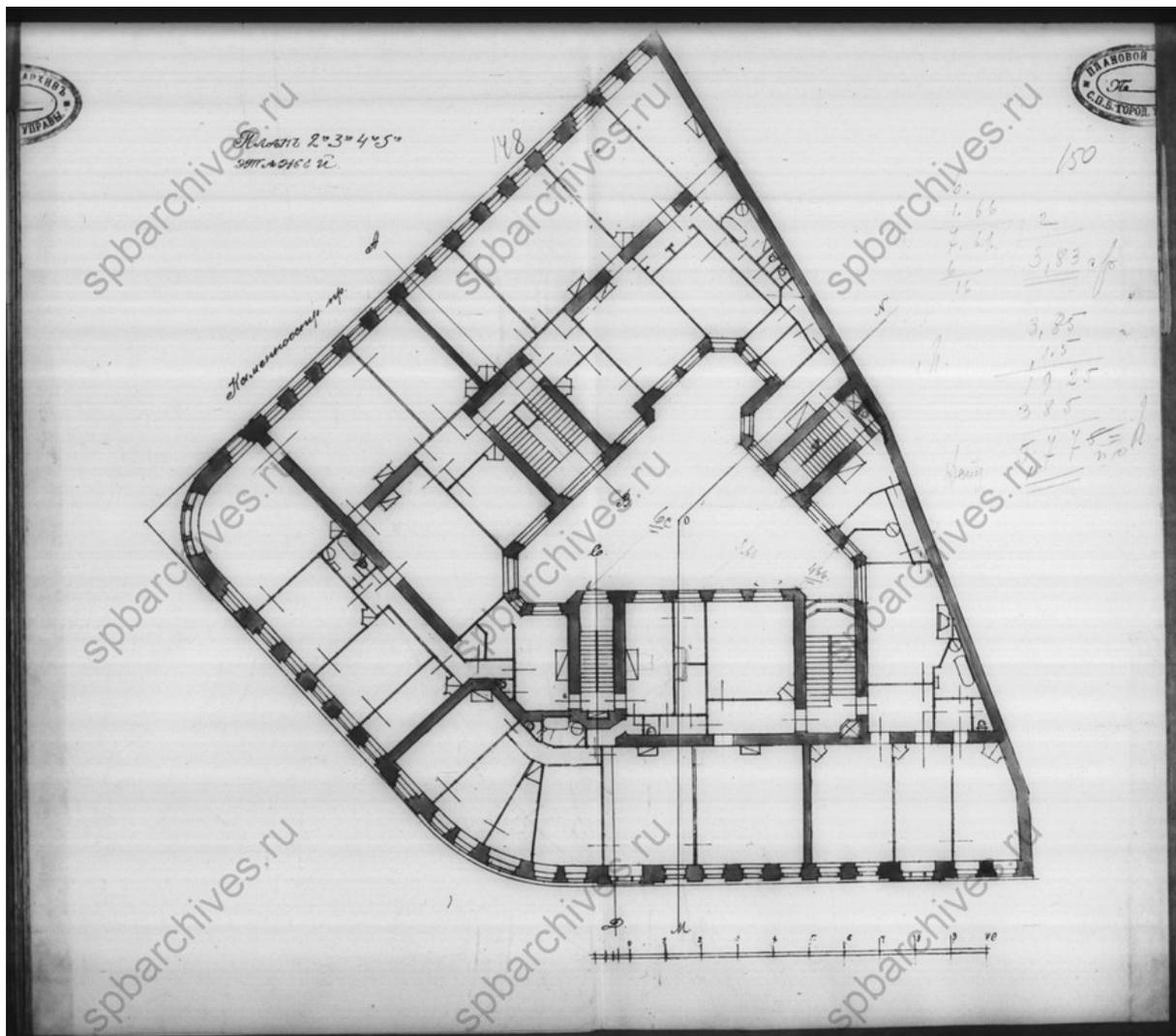
Илл. 21. План двора прусского подданного Эрнеста Антоновича Рост Петербургской части 3 участка по Каменноостровскому проспекту № 37. 1897 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 62-63.



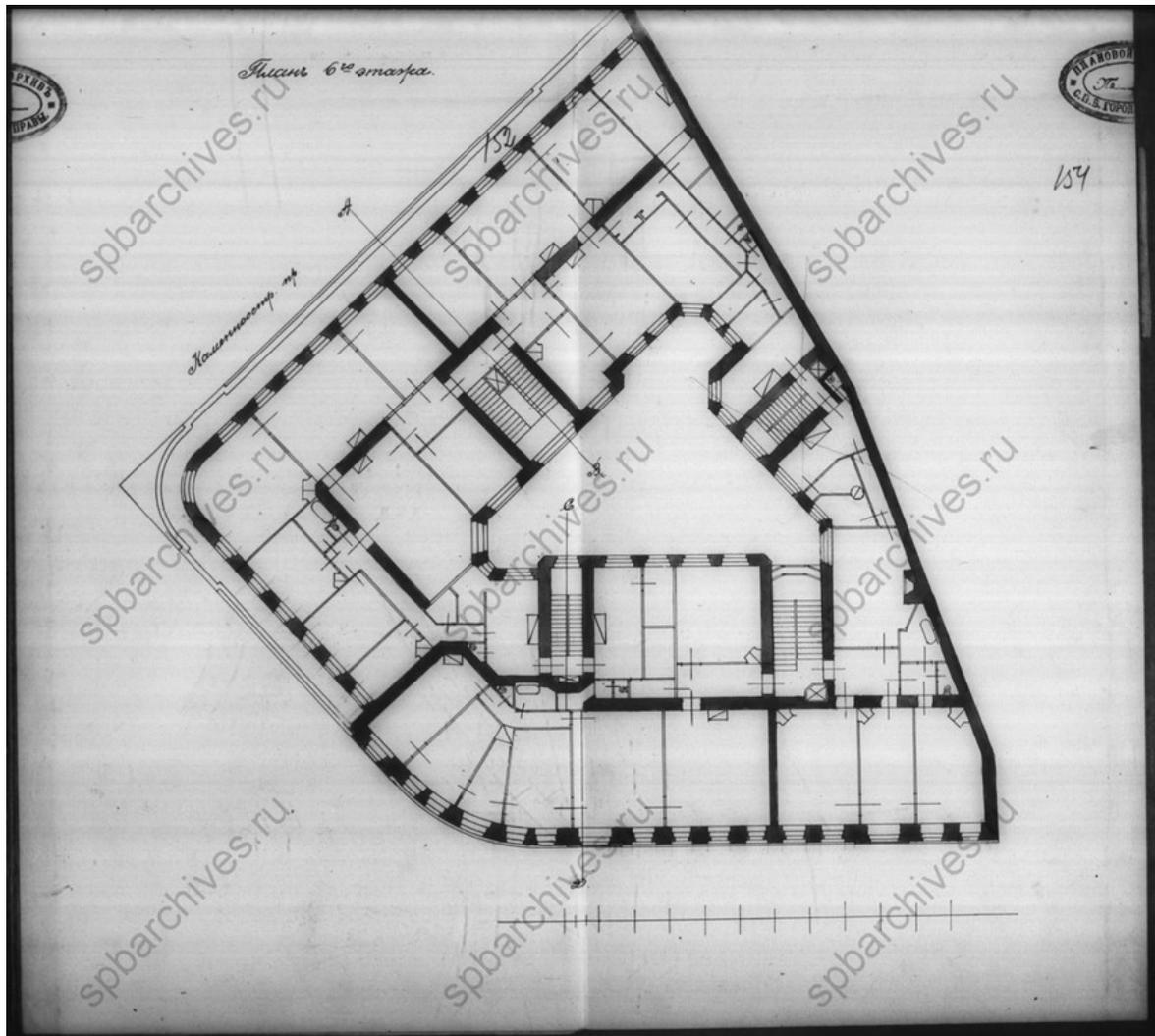
Илл. 22. План двора наследников Э. Роста Петербургской части 3 участка по Каменноостровскому проспекту № 376. 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 133-134.



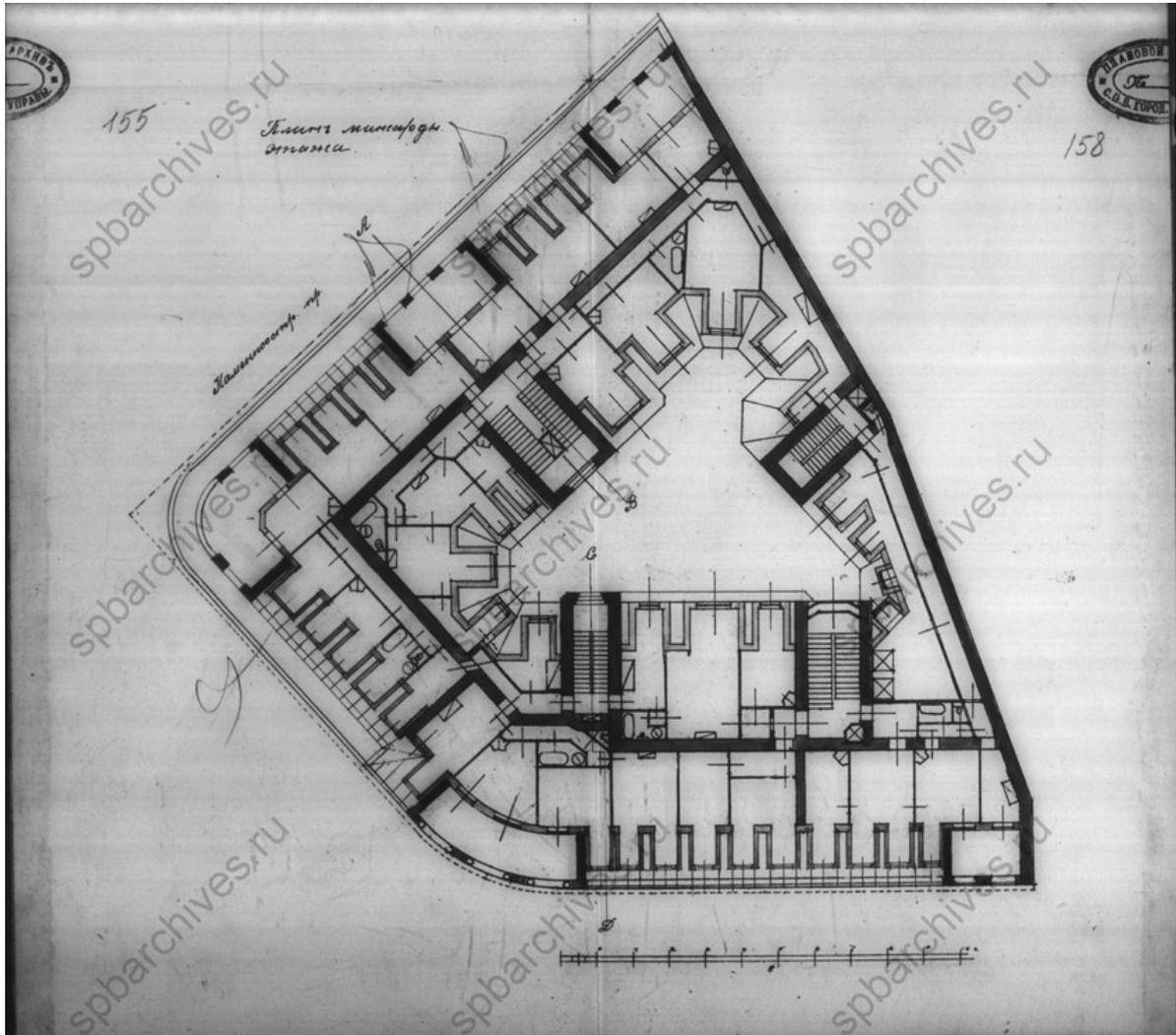
Илл. 24. План подвального этажа. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 139-142.



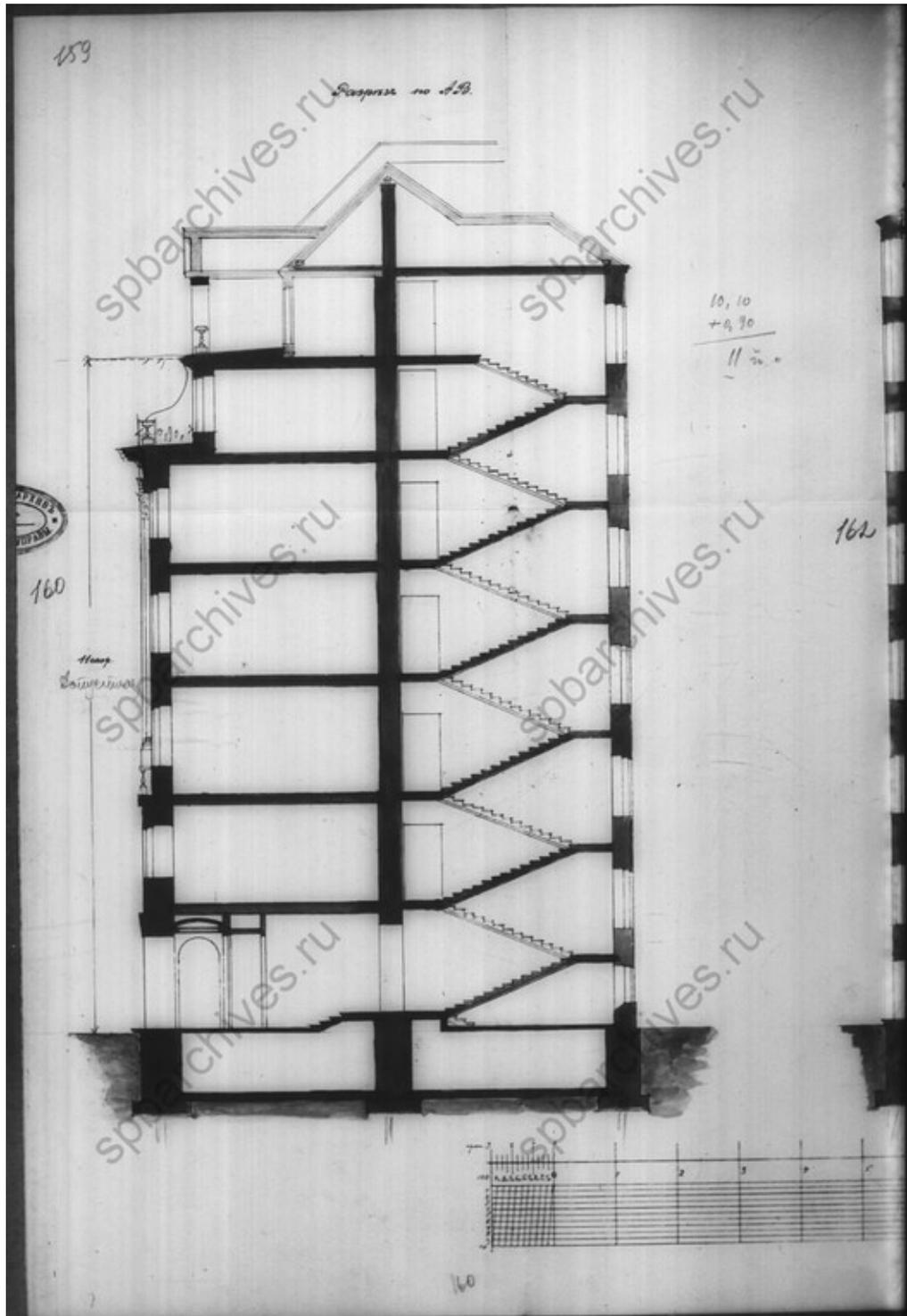
Илл. 26. Планы 2-го, 3-го, 4-го, 5-го этажей. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 147-150.



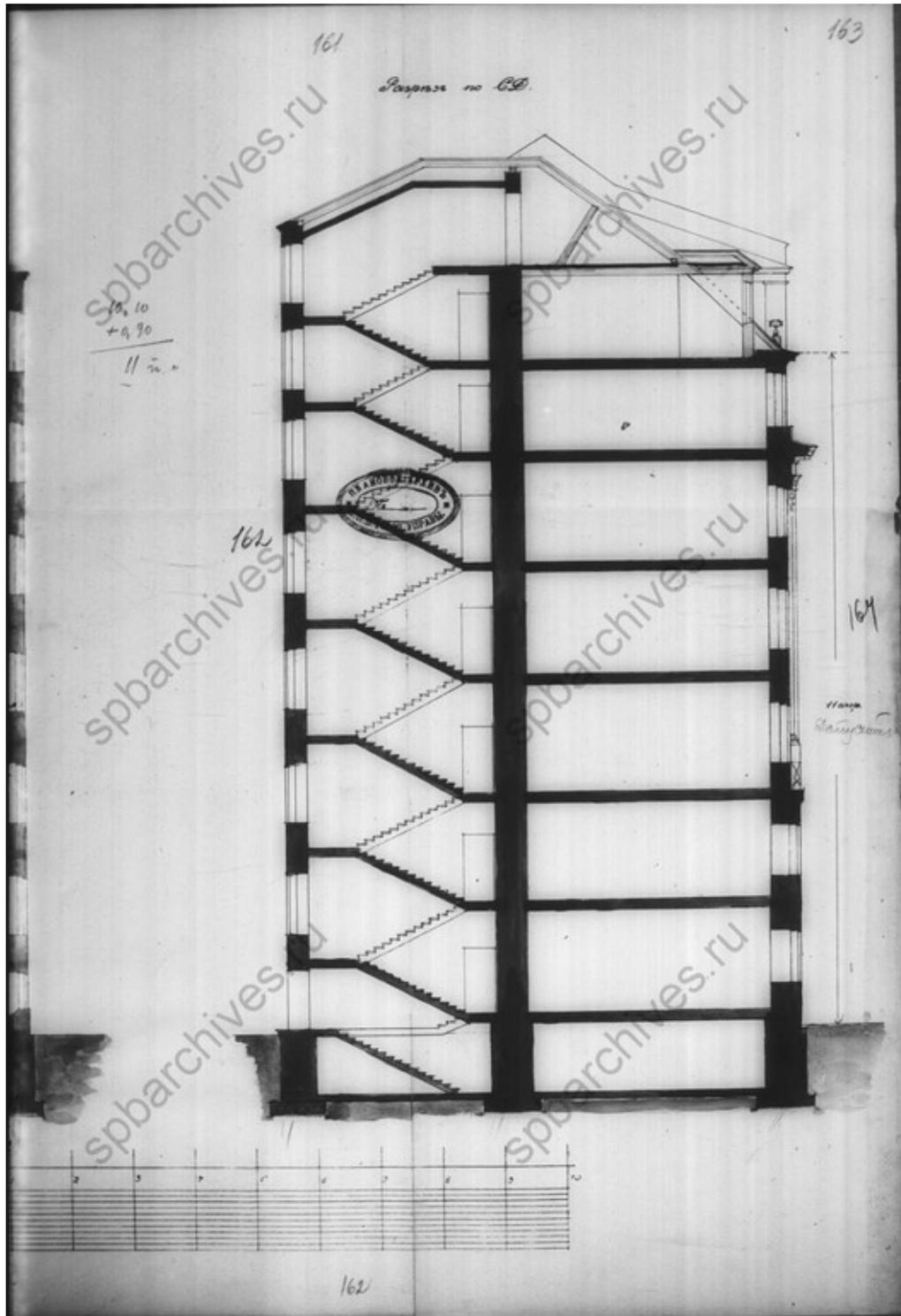
Илл. 27. План 6-го этажа. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 151-154.



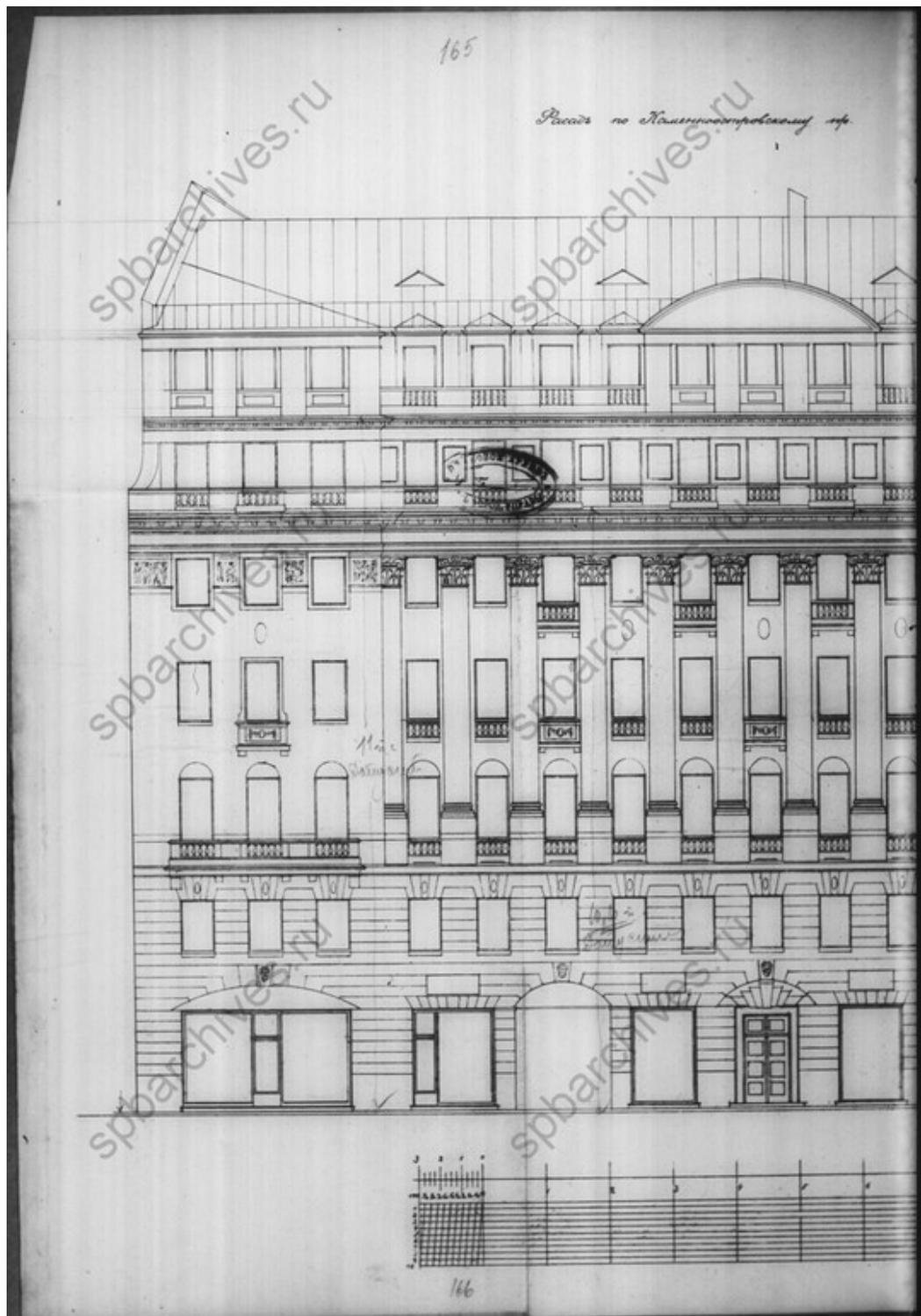
Илл. 28. План мансардного этажа. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 155-158.



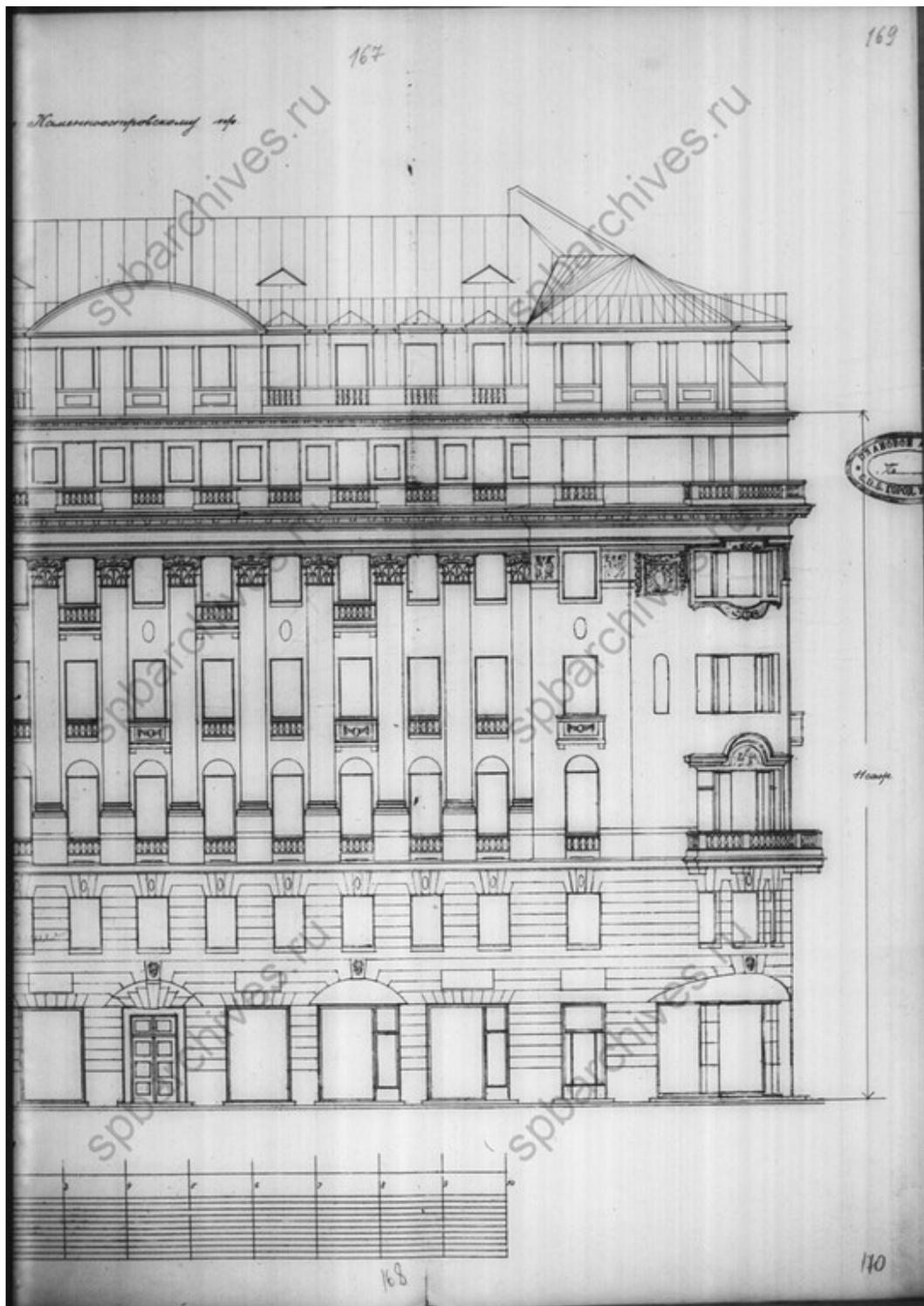
Илл. 29. Разрез по АВ. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 159-160.



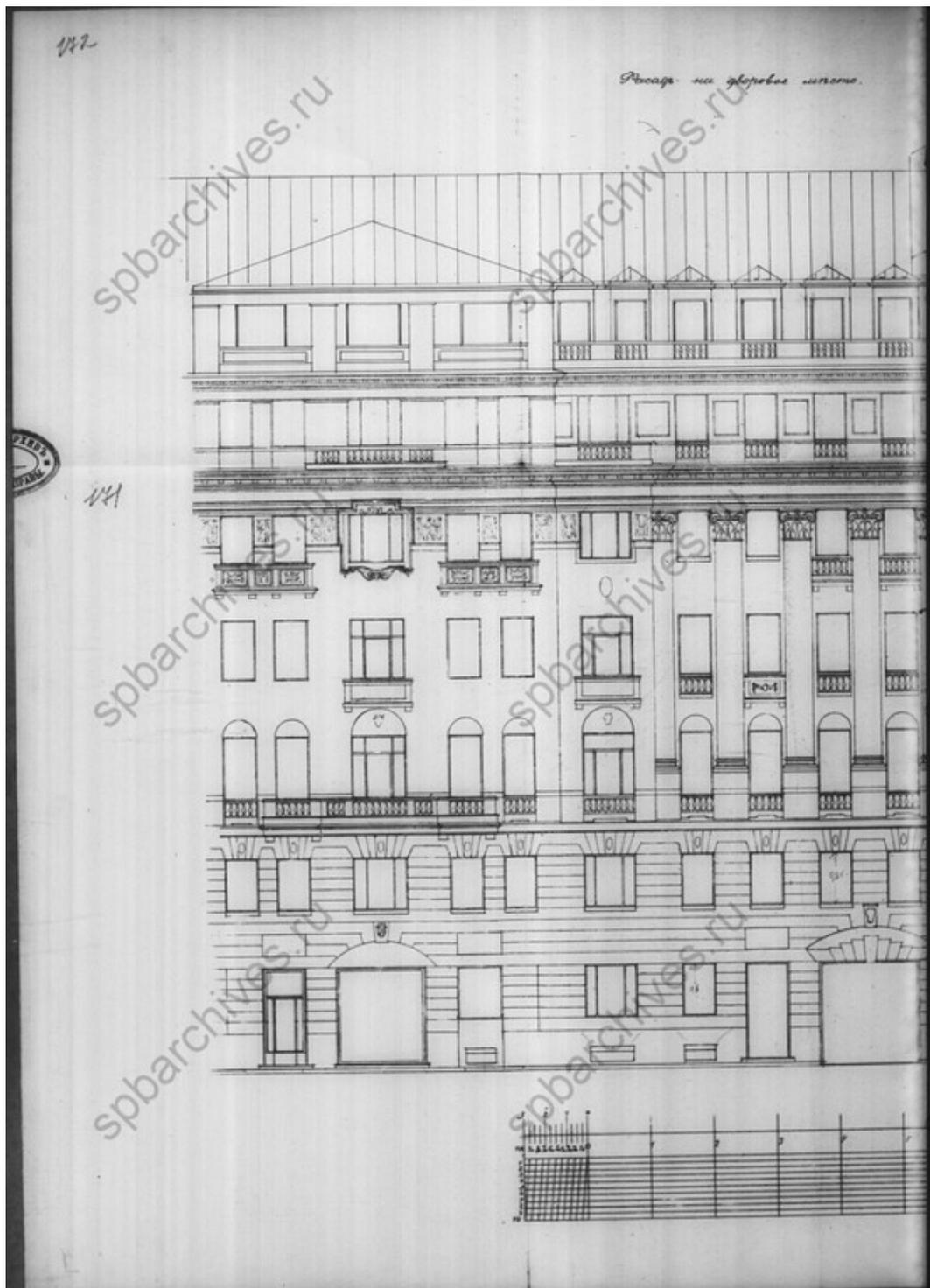
Илл. 30. Разрез по СД. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 161-164.



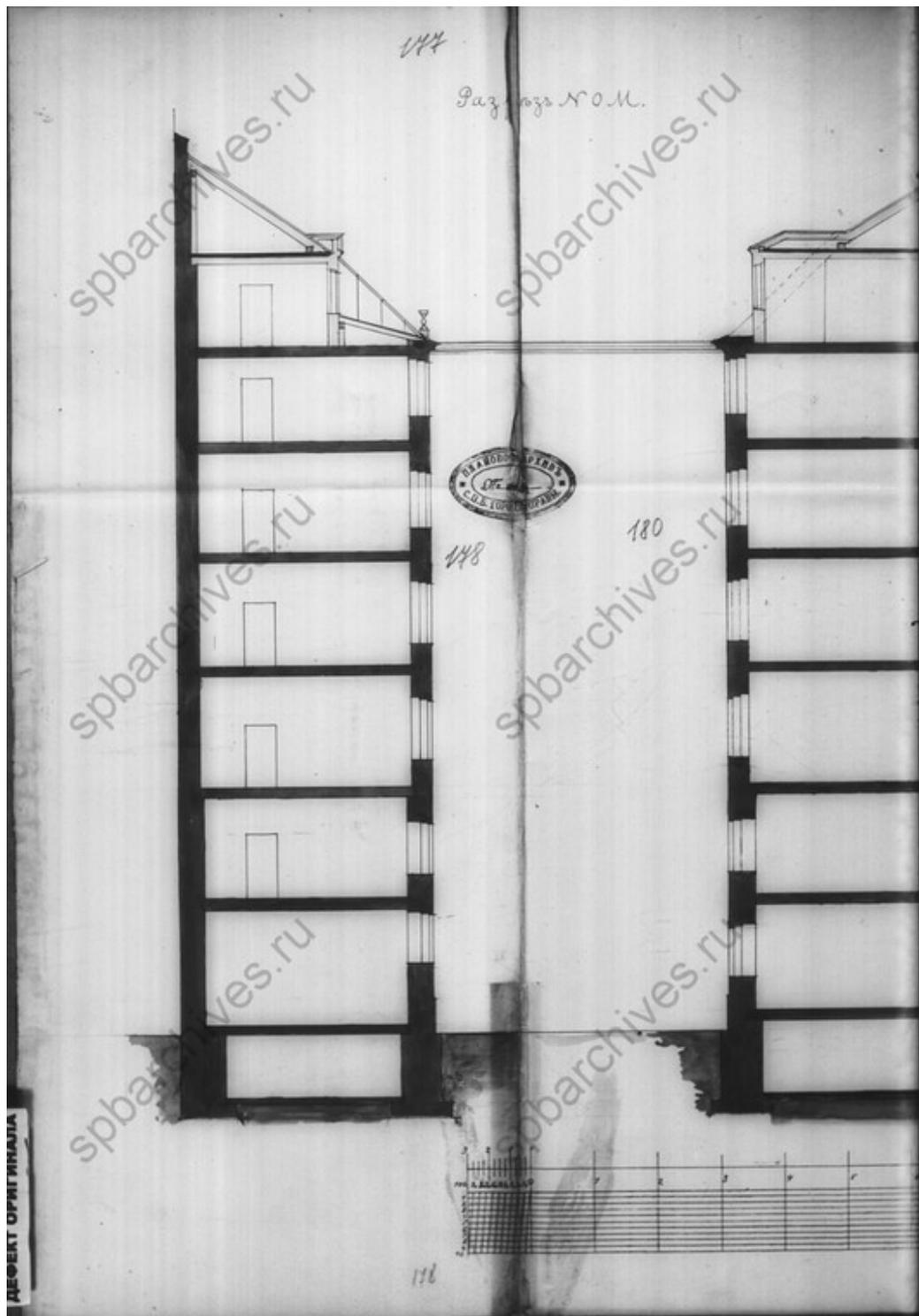
Илл. 31. Фасад по Каменноостровскому проспекту. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 165-166.



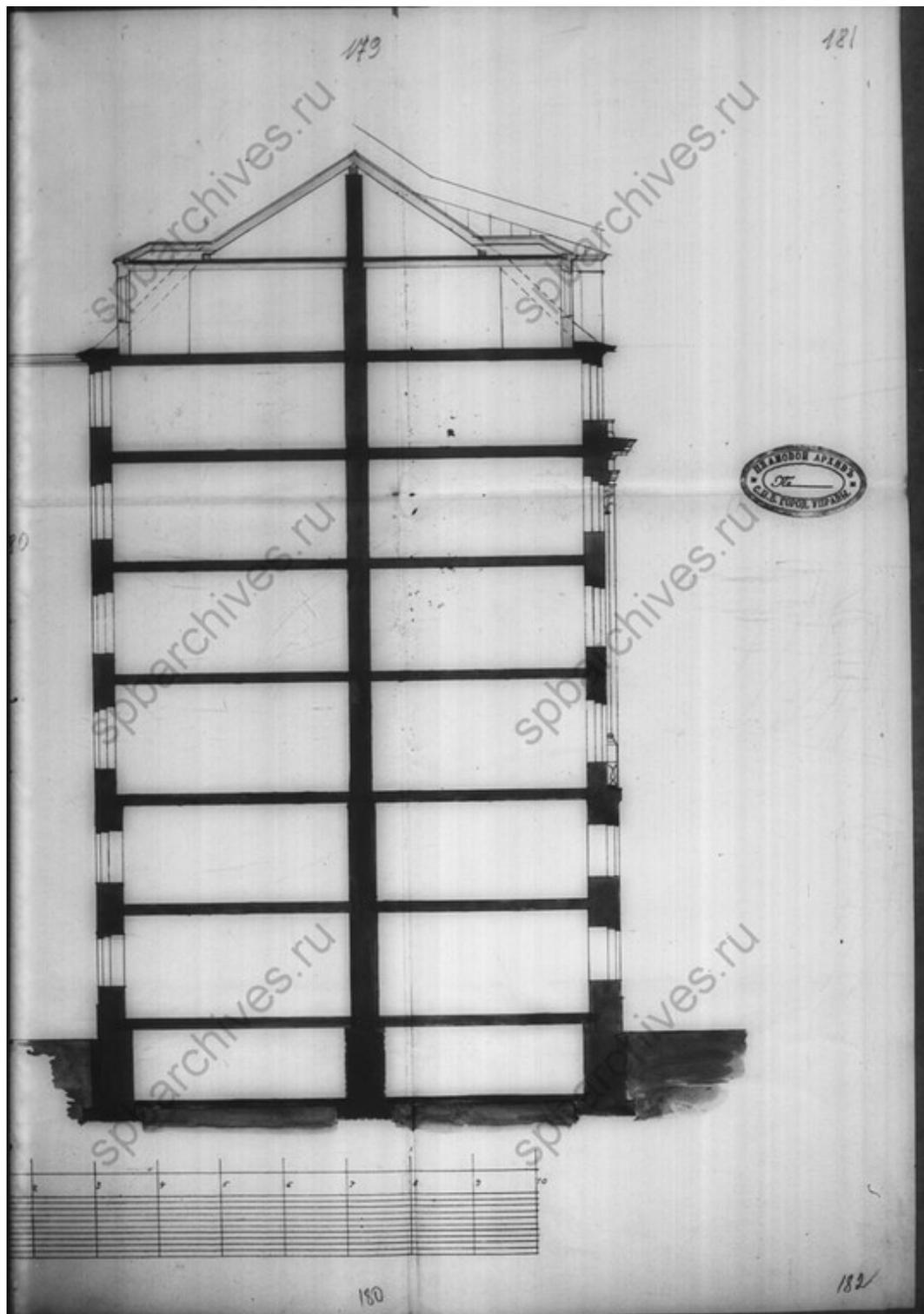
Илл. 32. Фасад по Каменноостровскому проспекту. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 167-170.



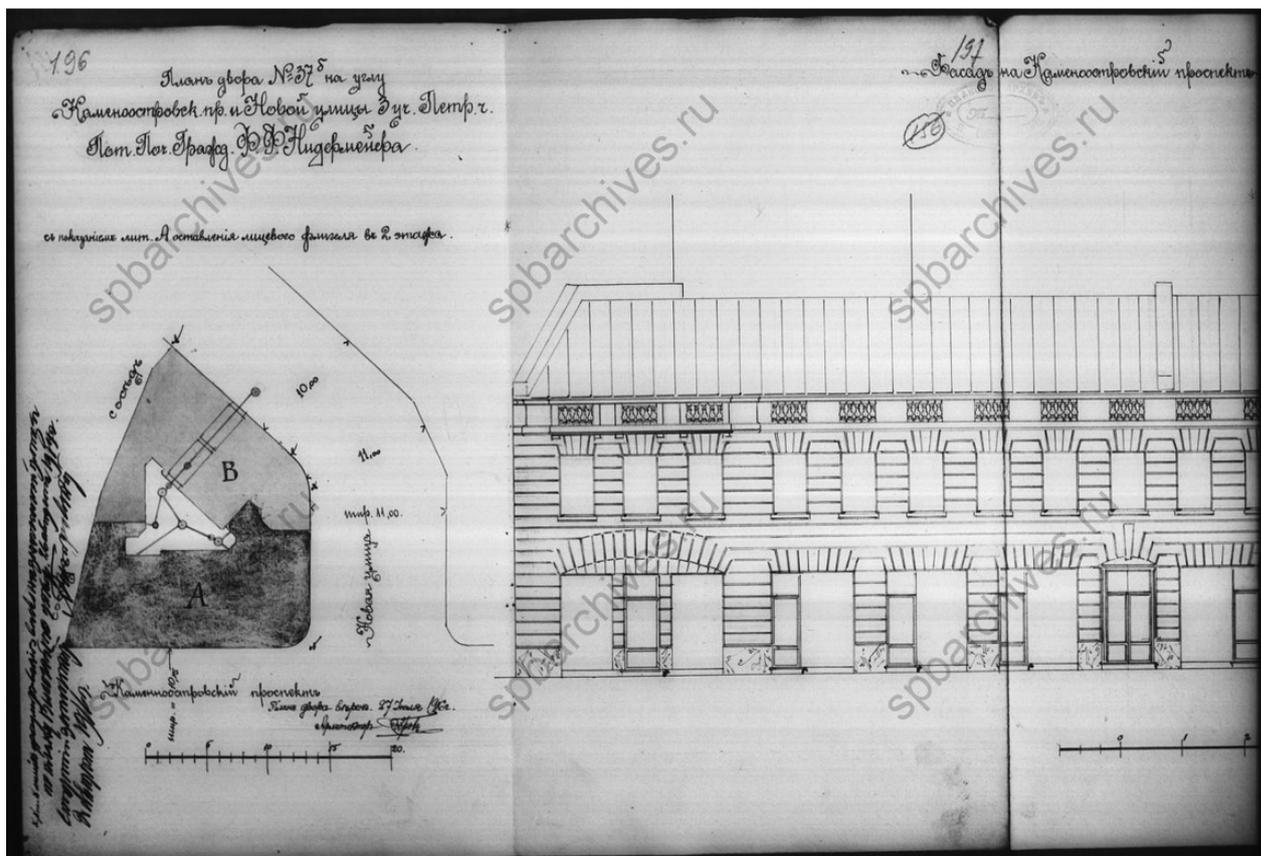
Илл. 33. Фасад на дворовое место. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 171-172.



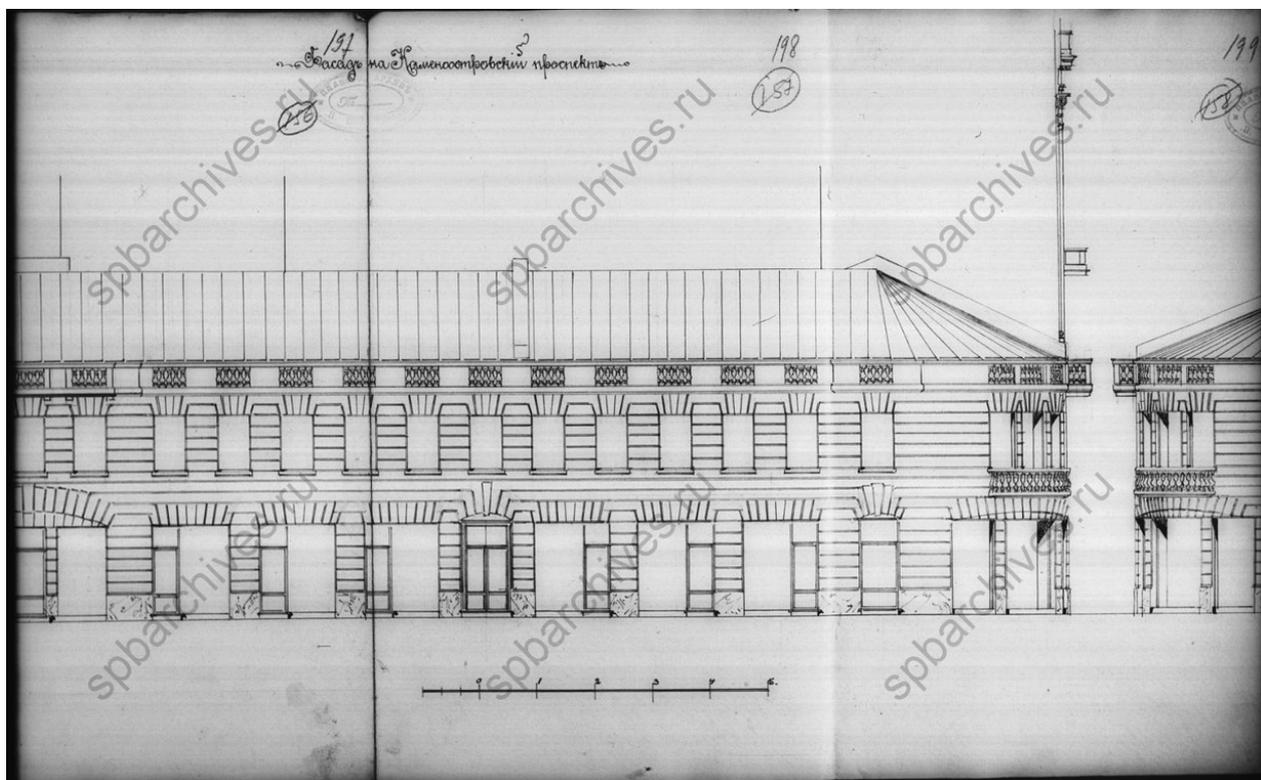
Илл. 35. Разрез. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 177-180.



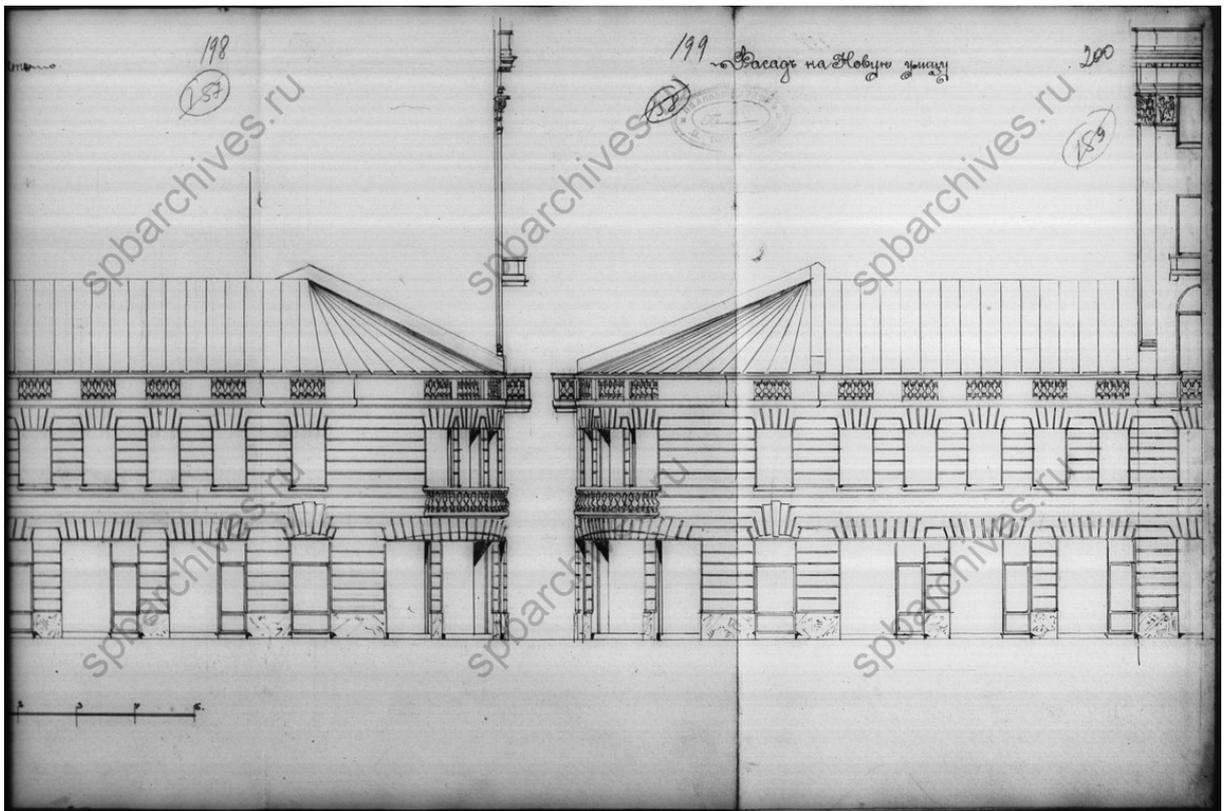
Илл. 36. Разрез. 1914 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 179-182.



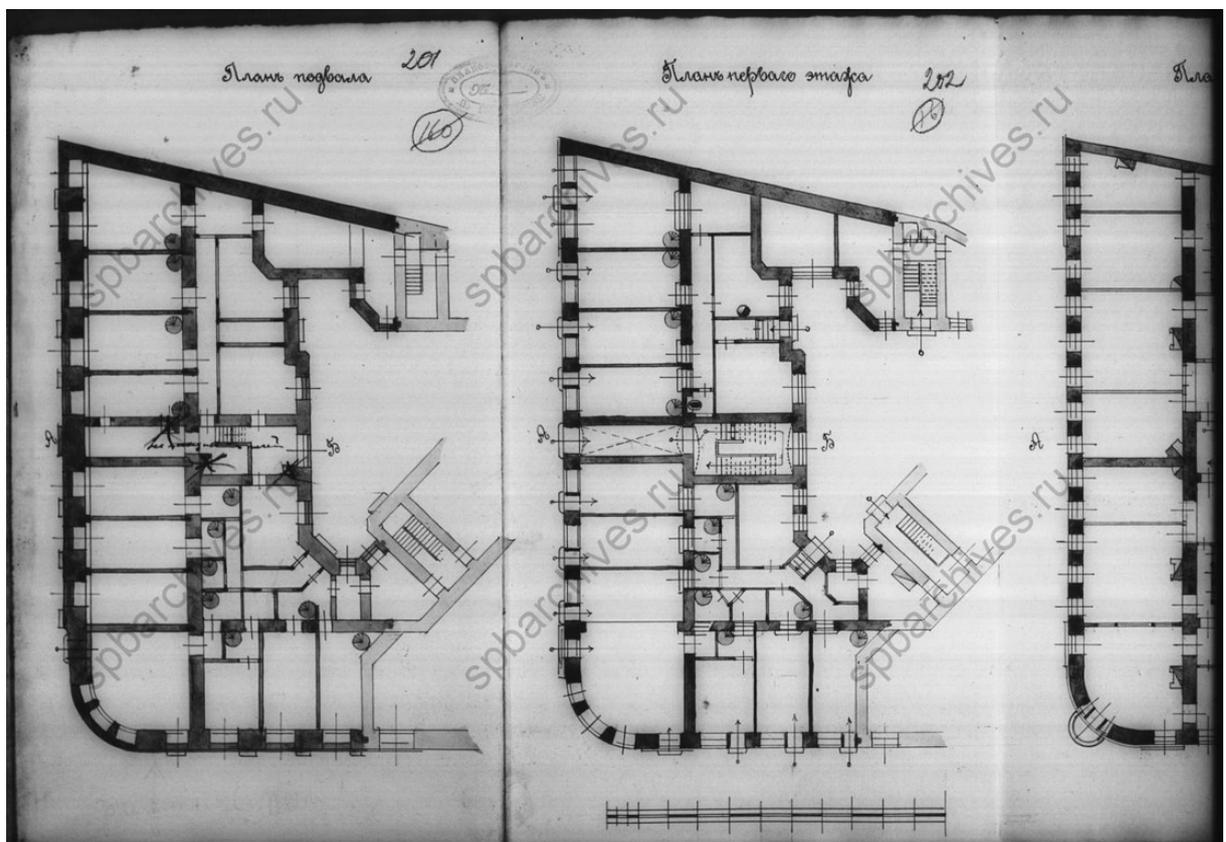
Илл. 37. План двора № 376 на углу Каменноостровского пр. и Новой улицы 3 уч. Петр. ч. пот. поч. гражд. Ф.Ф. Нидермейера. 1916 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 196-197.



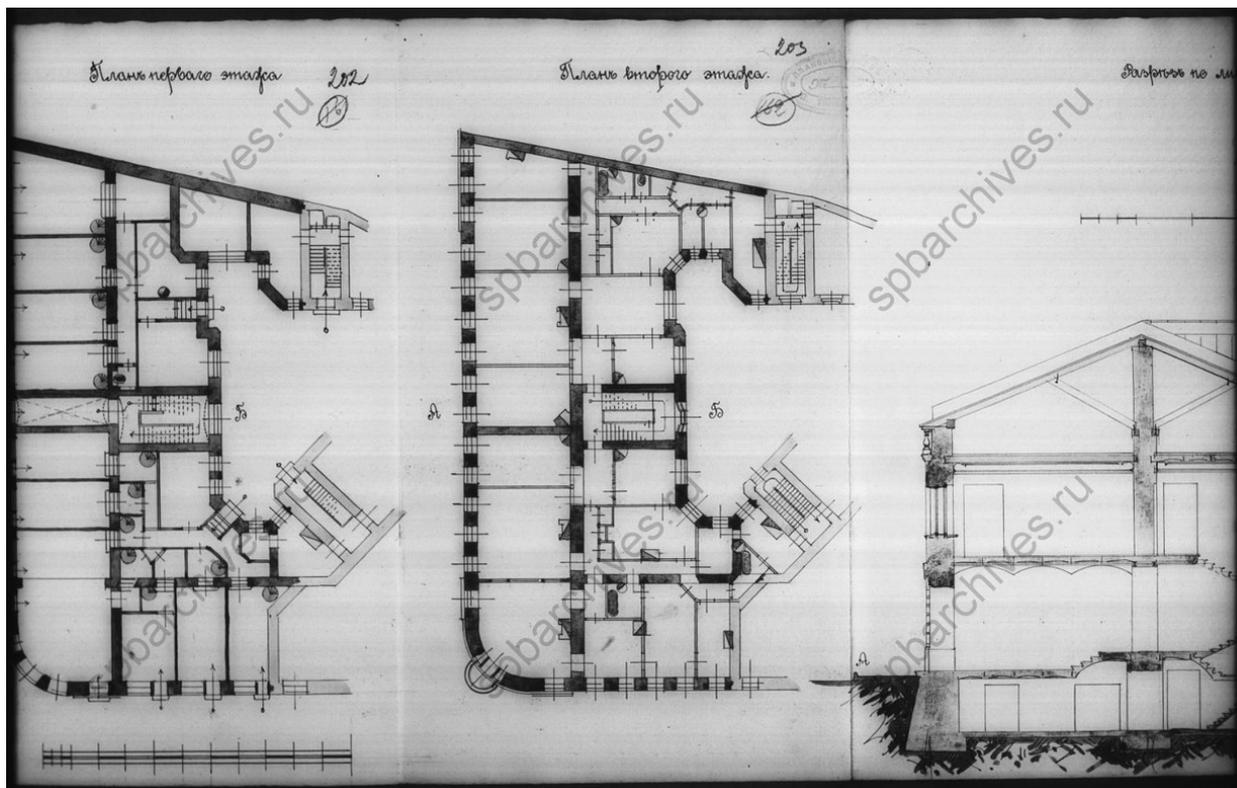
Илл. 38. Фасад на Каменноостровский проспект. 1916 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 197-199.



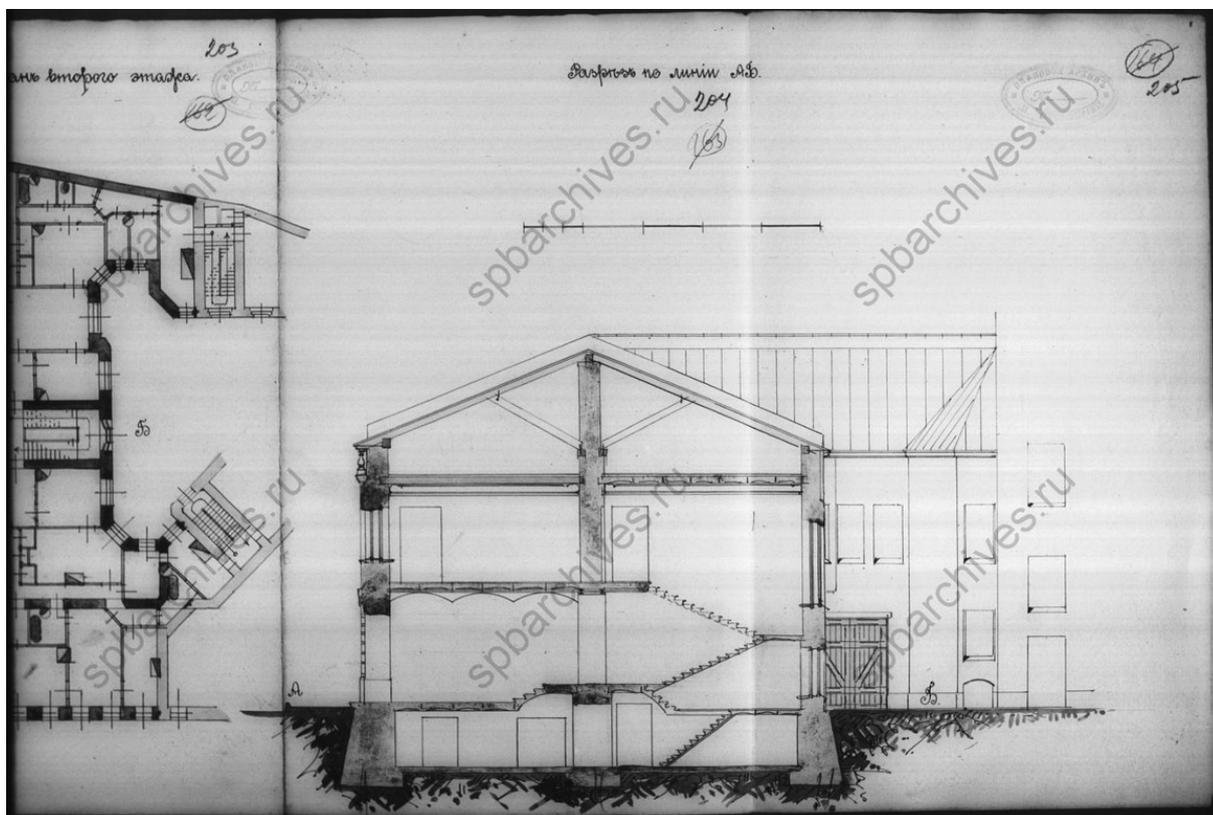
Илл. 39. Фасад на Новую улицу. 1916 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 198-200.



Илл. 40. Планы подвала и первого этажа. 1916 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 201-203.



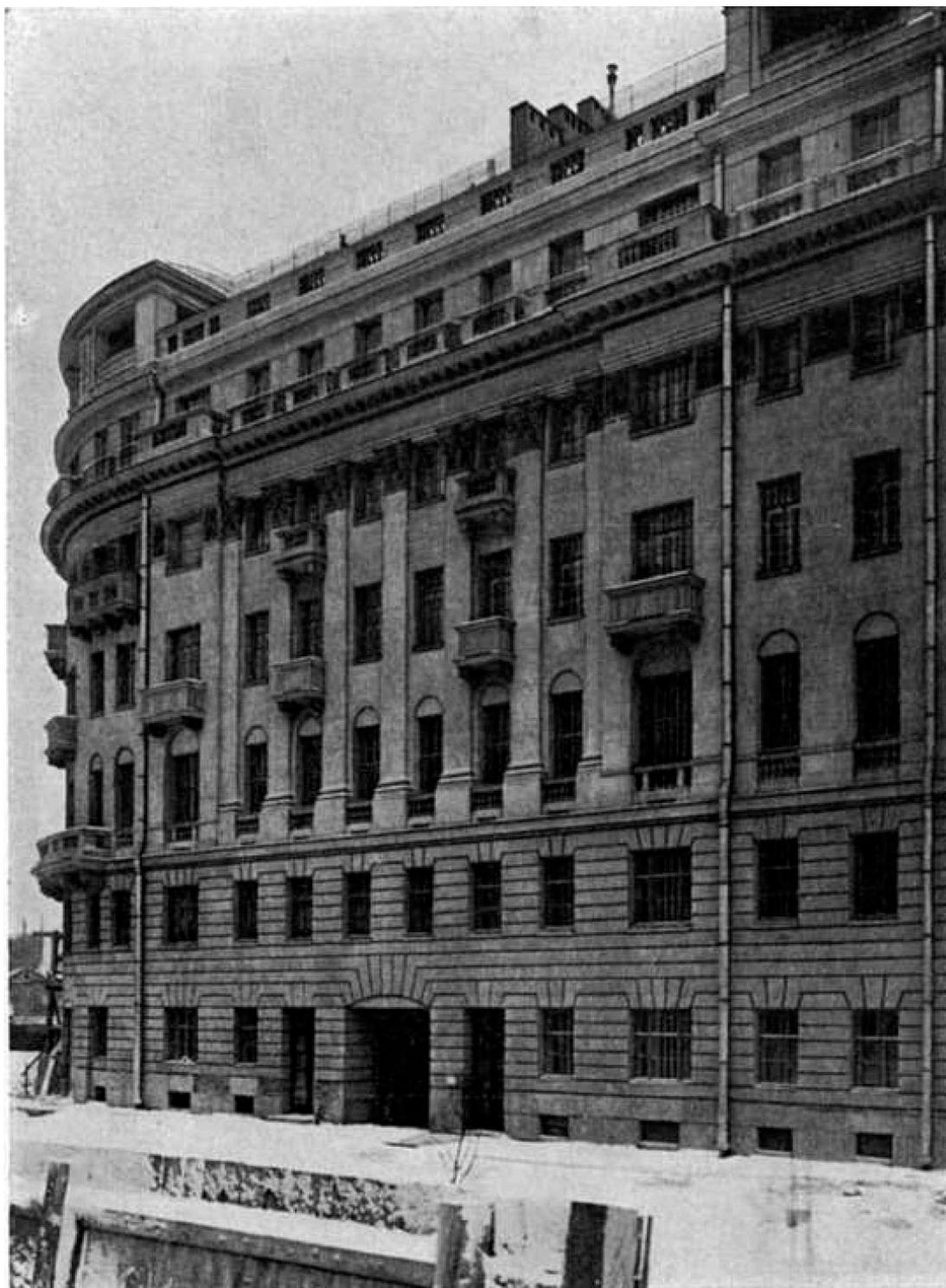
Илл. 41. Планы первого и второго этажей. 1916 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 202-204.



Илл. 42. Разрез по линии АБ. 1916 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 203-205.



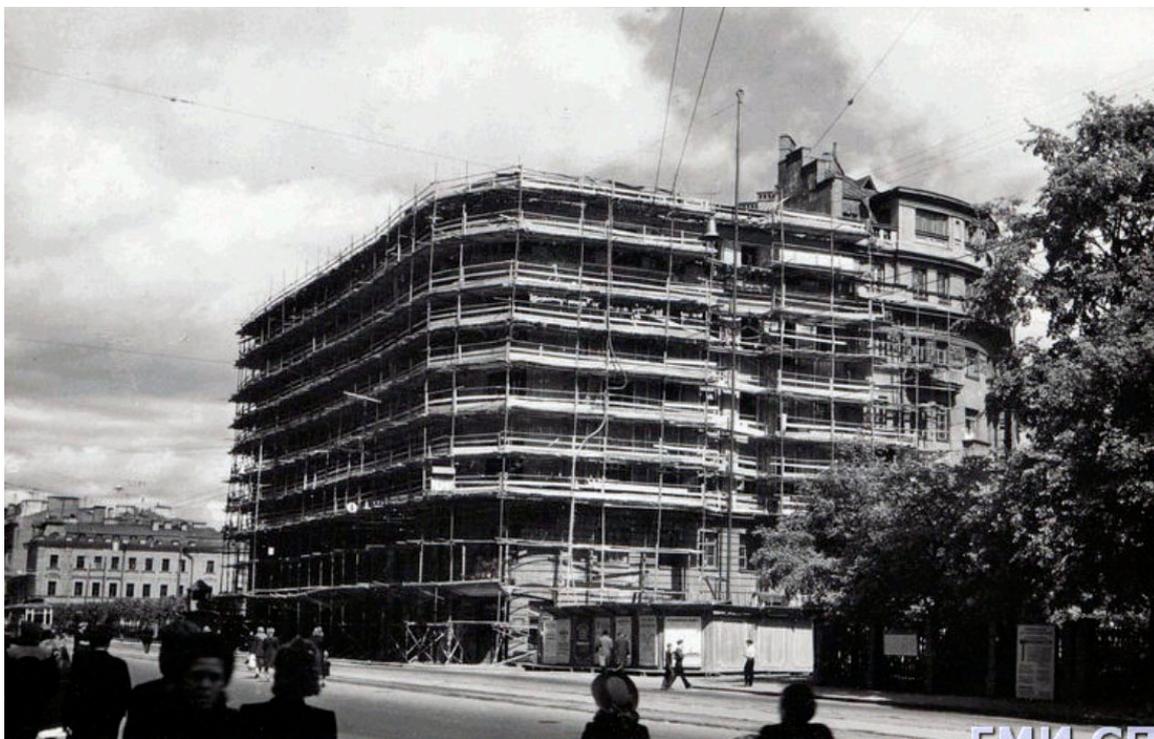
Илл. 43. Доходный дом Ф.Ф. Нидермейера. 1914-1916 гг. Retro View of Mankind's Habitat [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/1883494>



Илл. 44. Доходный дом Ф.Ф. Нидермейера. 1915 г. Retro View of Mankind's Habitat
[Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/666954>



Илл. 45. Дом № 37/б по Кировскому проспекту. 1930-е-1940-е гг. СПб ГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-Б-3344 ф.



Илл. 46. Работы по надстройке дома № 37-б на Кировском проспекте. 1950 г. СПб ГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-Б-5948 ф.



Илл. 47. Работы по надстройке дома № 37-б на Кировском проспекте. 1950 г. СПб ГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-П-Б-5949 ф.



Илл. 48. Дом № 37/6 по Кировскому проспекту после окончания работ по надстройке. 1950-е гг. СПб ГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-П-Б-3345 ф.



Илл. 49. Жилой дом №37-б (бывш. доходный дом Ф.Ф. Нидермейера) на Кировском проспекте, г. Ленинград. Фрагмент фасада. 1952 г. ФГБУК «Государственный научно-исследовательский музей архитектуры имени А.В. Щусева». ГНИМА ОФ-4834/2816.



Илл. 50. Жилой дом №37-б (бывш. доходный дом Ф.Ф. Нидермейера) на Кировском проспекте, г. Ленинград. Фрагмент фасада. 1952 г. ФГБУК «Государственный научно-исследовательский музей архитектуры имени А.В. Щусева». ГНИМА ОФ-4834/2817.



Илл. 51. Каменноостровский проспект, д. 39. 1953 г. Это Место- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/185270>

ПРИЛОЖЕНИЕ №6.

Материалы фотофиксации

(Фото: Блинов О.А., 08.04.2025)

Фото №1. Юго-восточный лицевой фасад здания.

Фото №2. Юго-восточный лицевой фасад здания, фрагмент.

Фото №3. Юго-восточный лицевой фасад здания, вход в общедомовую лестничную клетку.

Фото №4. Юго-восточный лицевой фасад здания, вход в общедомовую лестничную клетку.

Фото №5. Юго-восточный лицевой фасад здания, вход в общедомовую лестничную клетку.

Фото №6. Квартира №19, комната.

Фото №7. Квартира №19, комната, оконное заполнение.

Фото №8. Квартира №19, комната.

Фото №9. Квартира №19, комната.

Фото №10. Квартира №19, комната.

Фото №11. Квартира №19, комната.

Фото №12. Квартира №19, коридор.

Фото №13. Квартира №19, комната.

Фото №14. Квартира №19, комната.

Фото №15. Квартира №19, комната, дверное заполнение балкона.

Фото №16. Квартира №19, комната.

Фото №17. Квартира №19, кухня, выход на черную лестницу.

Фото №18. Квартира №19, кухня, выход на черную лестницу.

Фото №19. Квартира №19, комната.

Фото №20. Квартира №19, коридор.

Фото №21. Квартира №19, комната.

Фото №22. Квартира №19, заполнение проема балкона.

Фото №23. Квартира №19, комната.

Фото №24. Квартира №19, коридор.

Фото №25. Квартира №19, комната.

Фото №26. Квартира №19, комната.

Фото №27. Квартира №19, комната.

Фото №28. Квартира №19, комната.

Фото №29. Квартира №19, комната.

Фото №30. Квартира №19, комната.

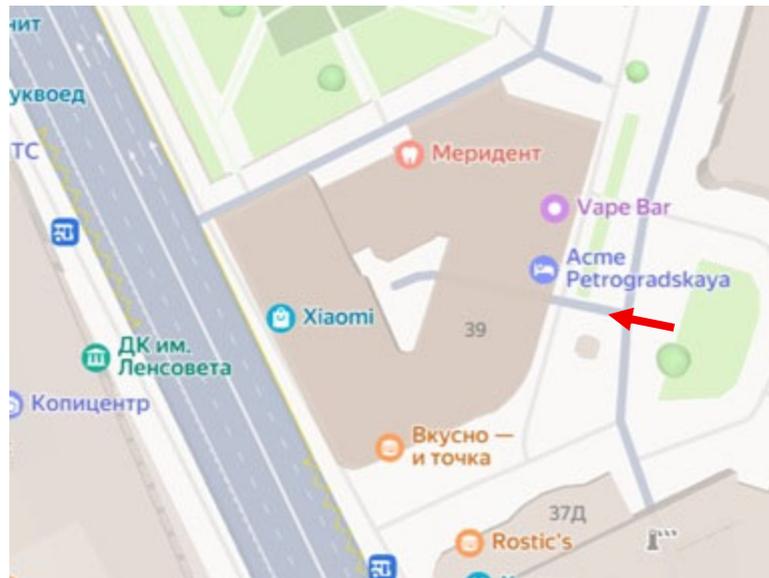


Фото №1. Юго-восточный лицевой фасад здания.

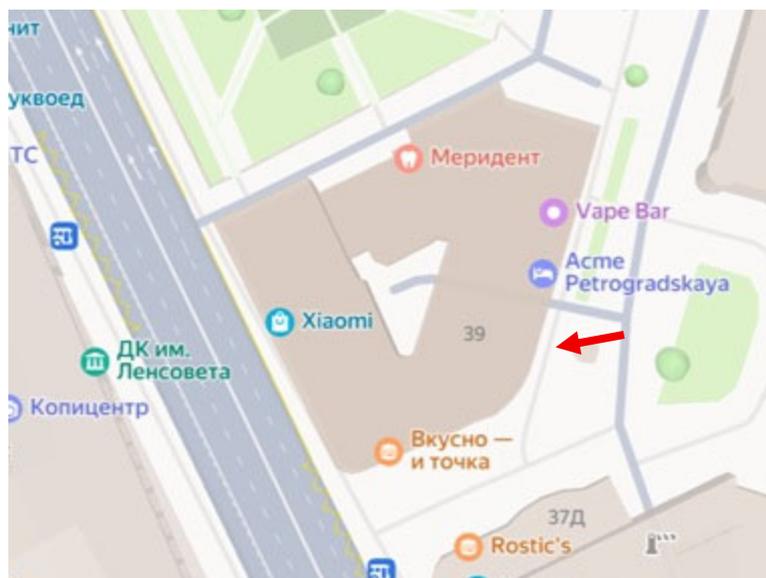


Фото №2. Юго-восточный лицевой фасад здания, фрагмент.

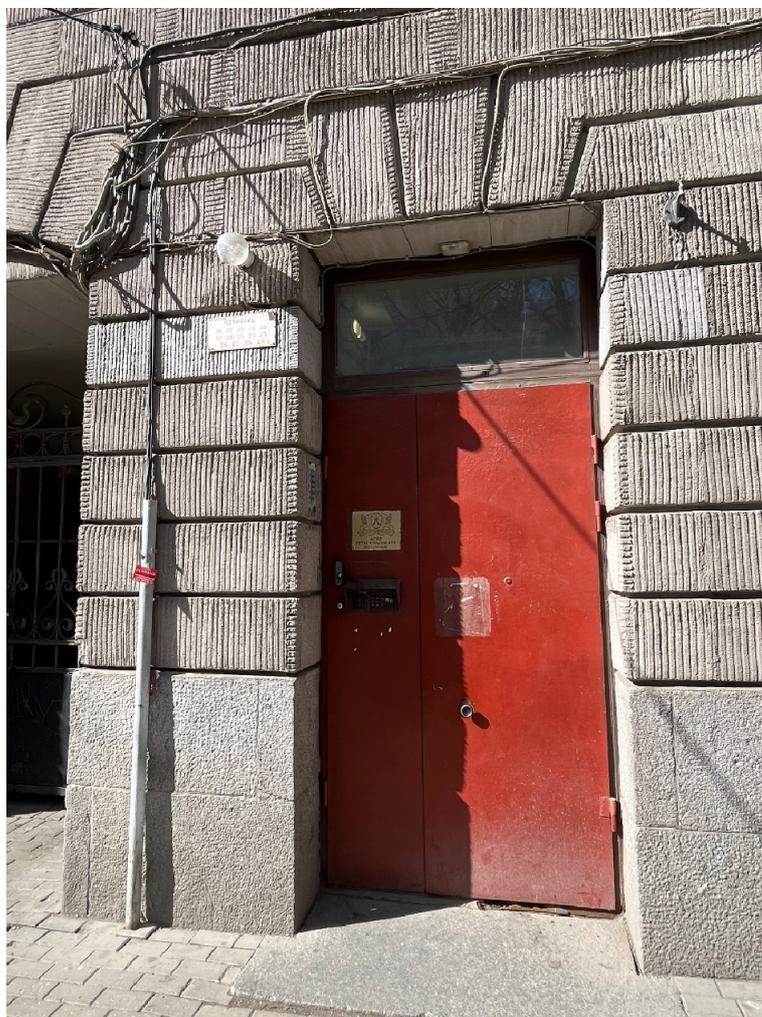
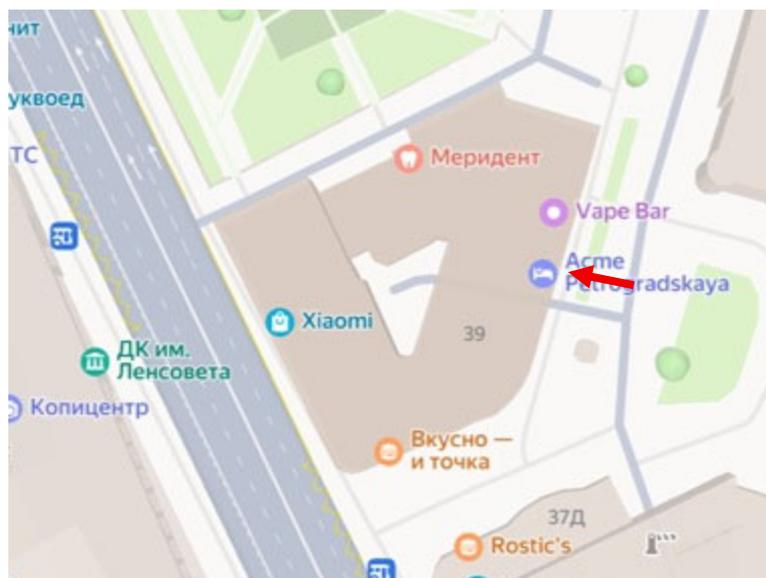


Фото №3. Юго-восточный лицевой фасад здания, вход в общедомовую лестничную клетку.

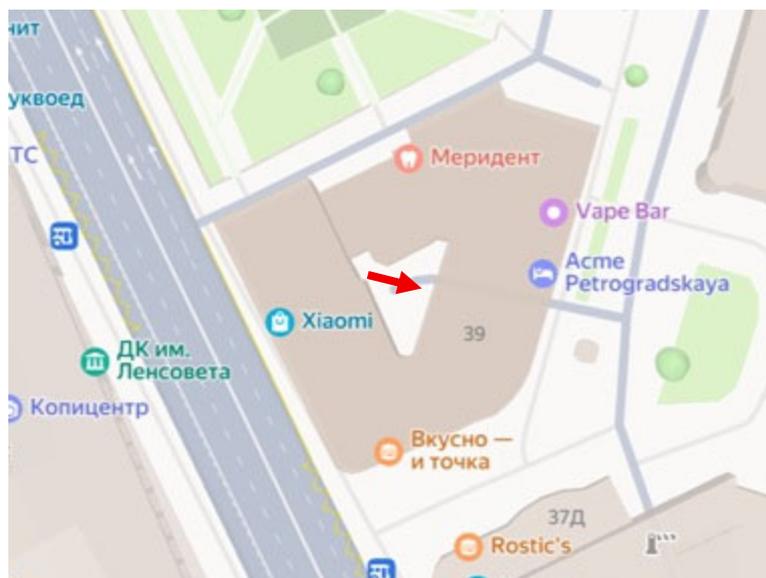


Фото №4. Юго-восточный лицевой фасад здания, вход в общедомовую лестничную клетку.

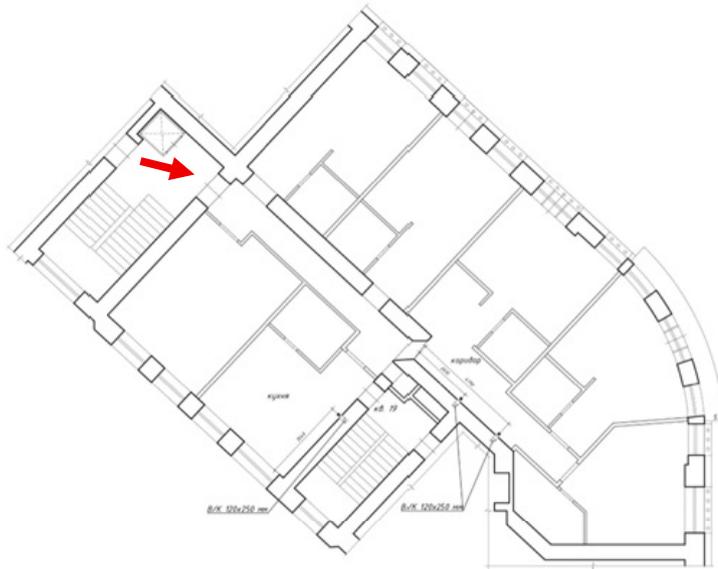


Фото №5. Юго-восточный лицевой фасад здания, вход в общедомовую лестничную клетку.

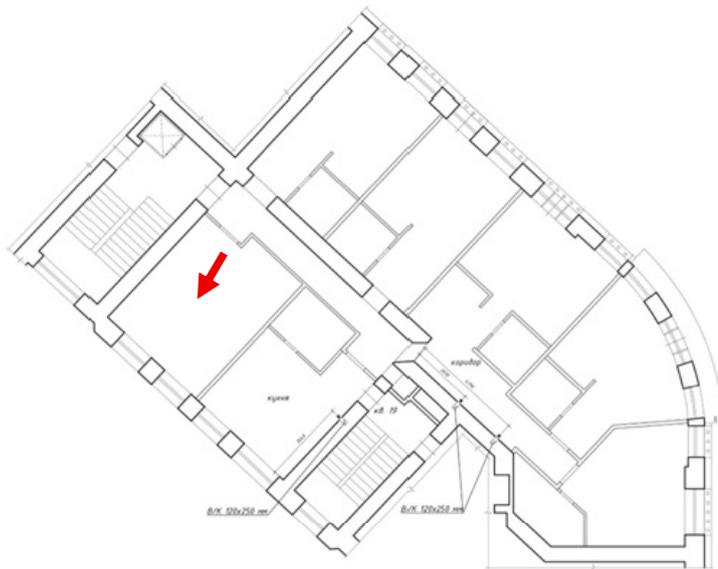


Фото №6. Квартира №19, комната.

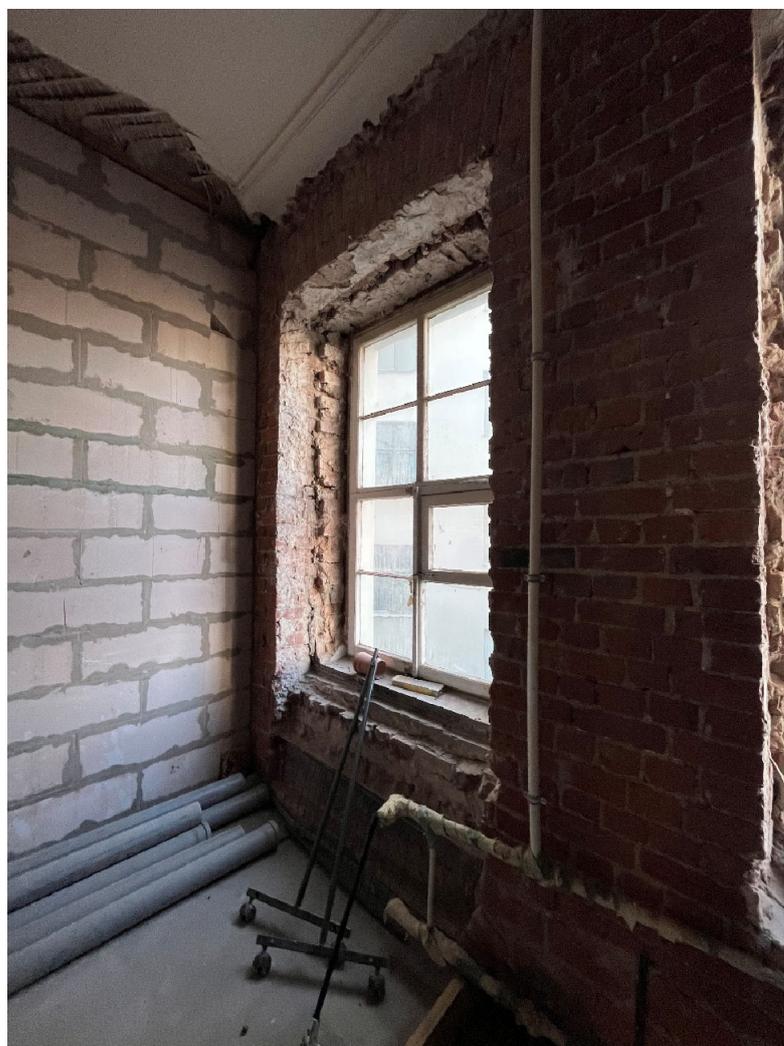
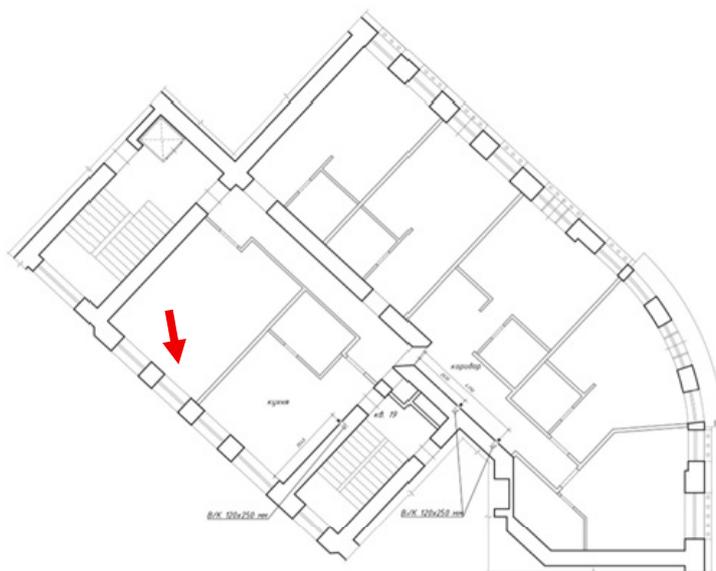


Фото №7. Квартира №19, комната, оконное заполнение.

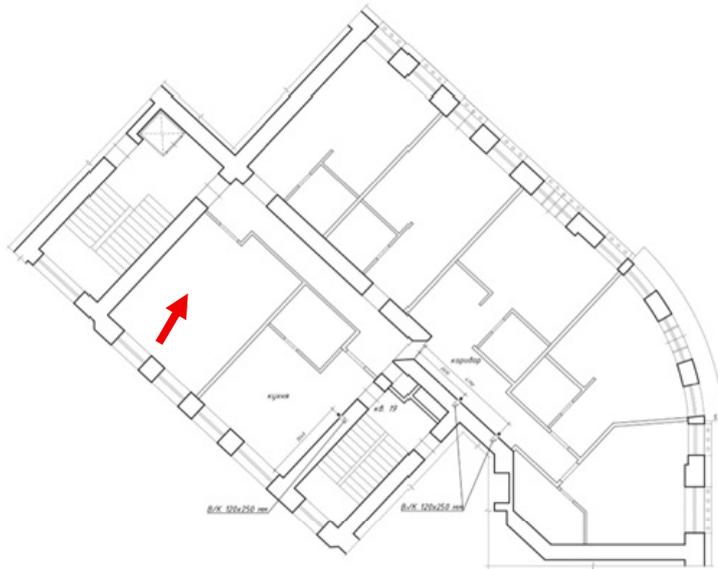


Фото №8. Квартира №19, комната.

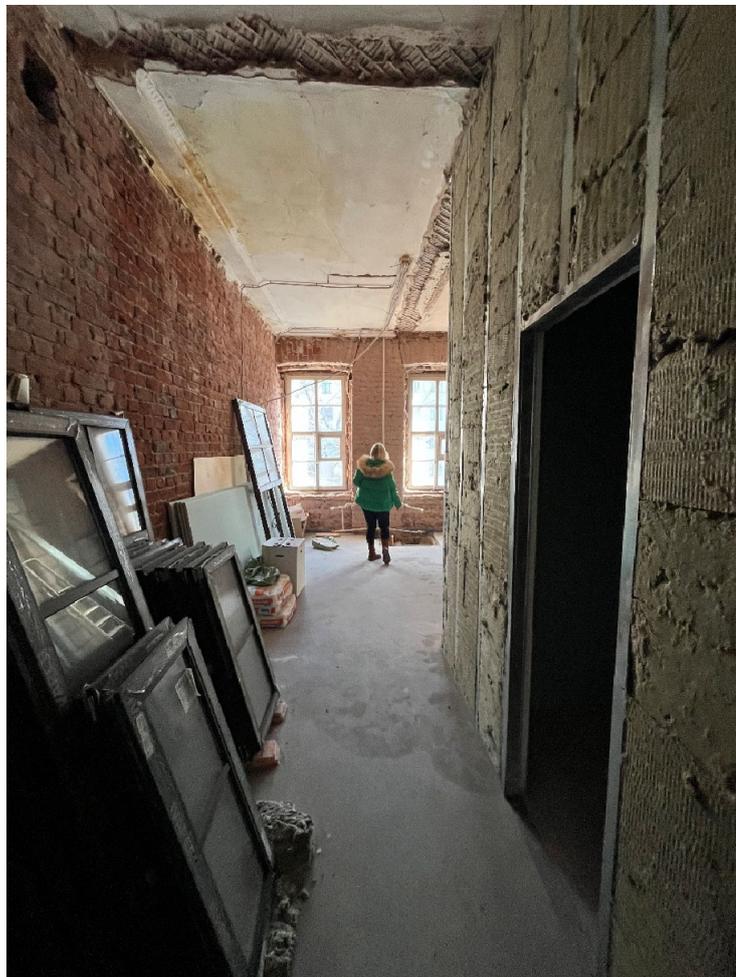
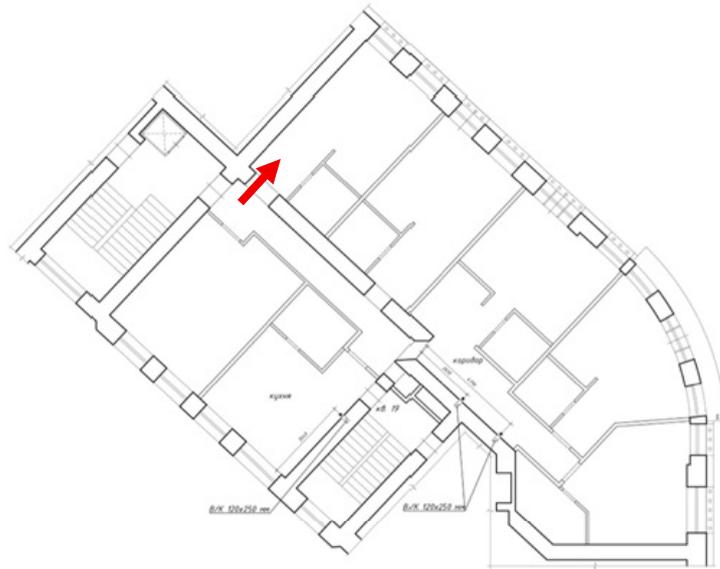


Фото №9. Квартира №19, комната.

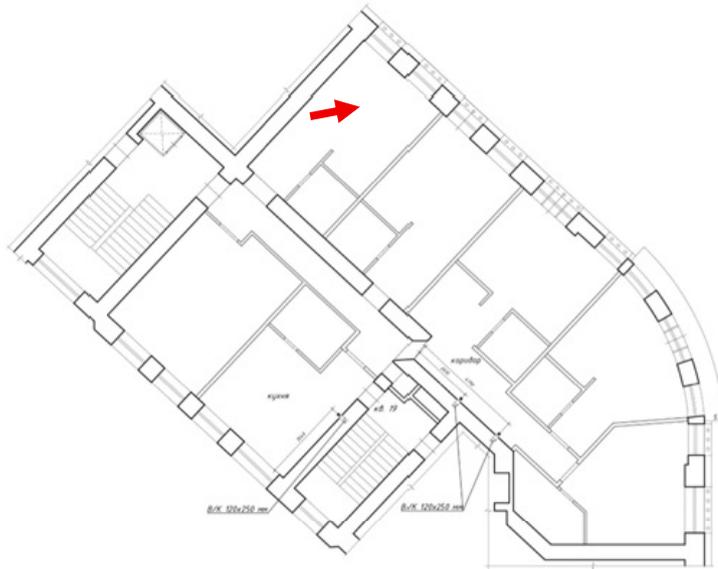


Фото №10. Квартира №19, комната.

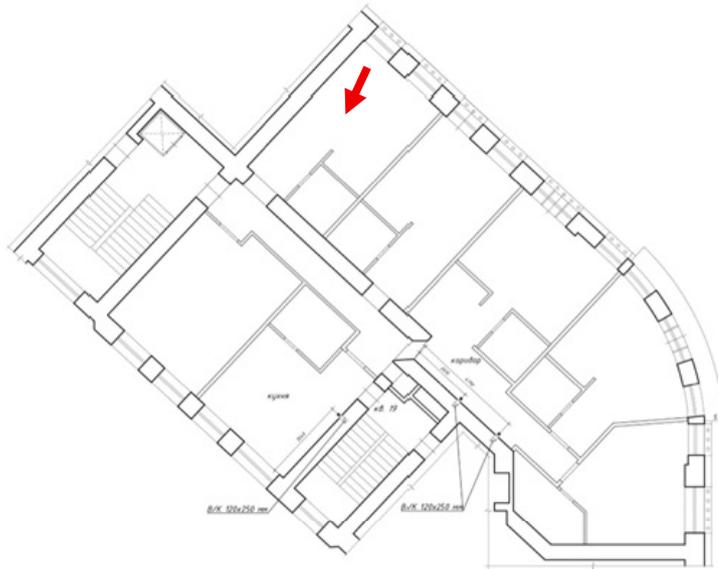


Фото №11. Квартира №19, комната.

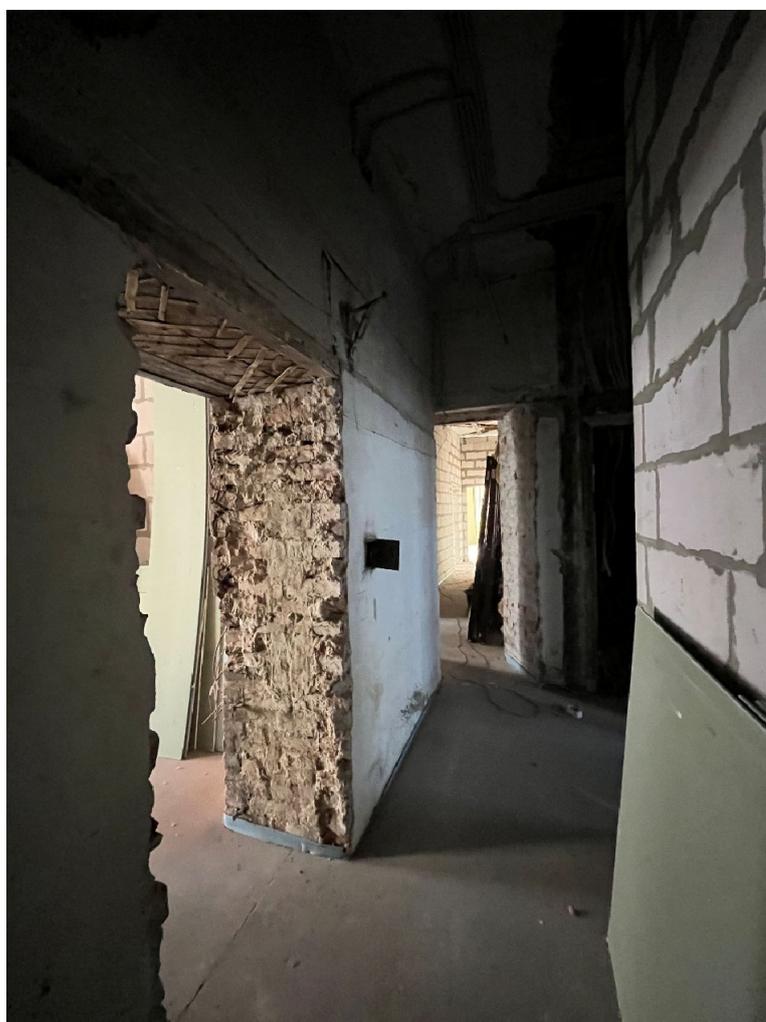
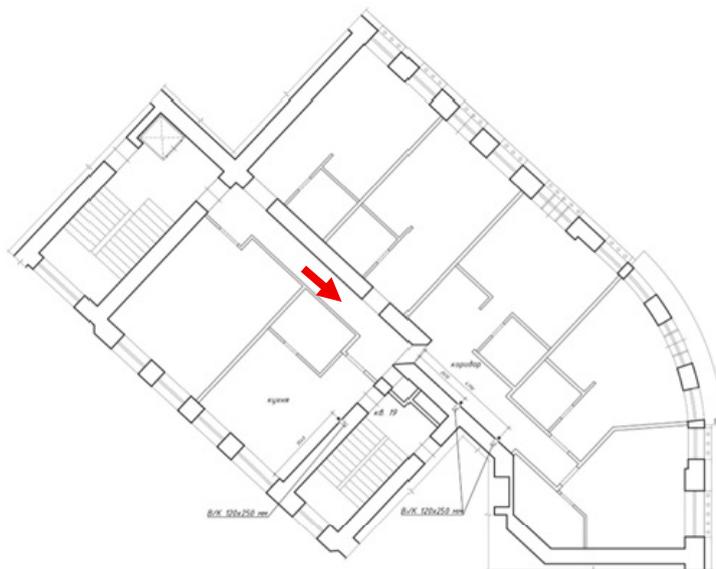


Фото №12. Квартира №19, коридор.

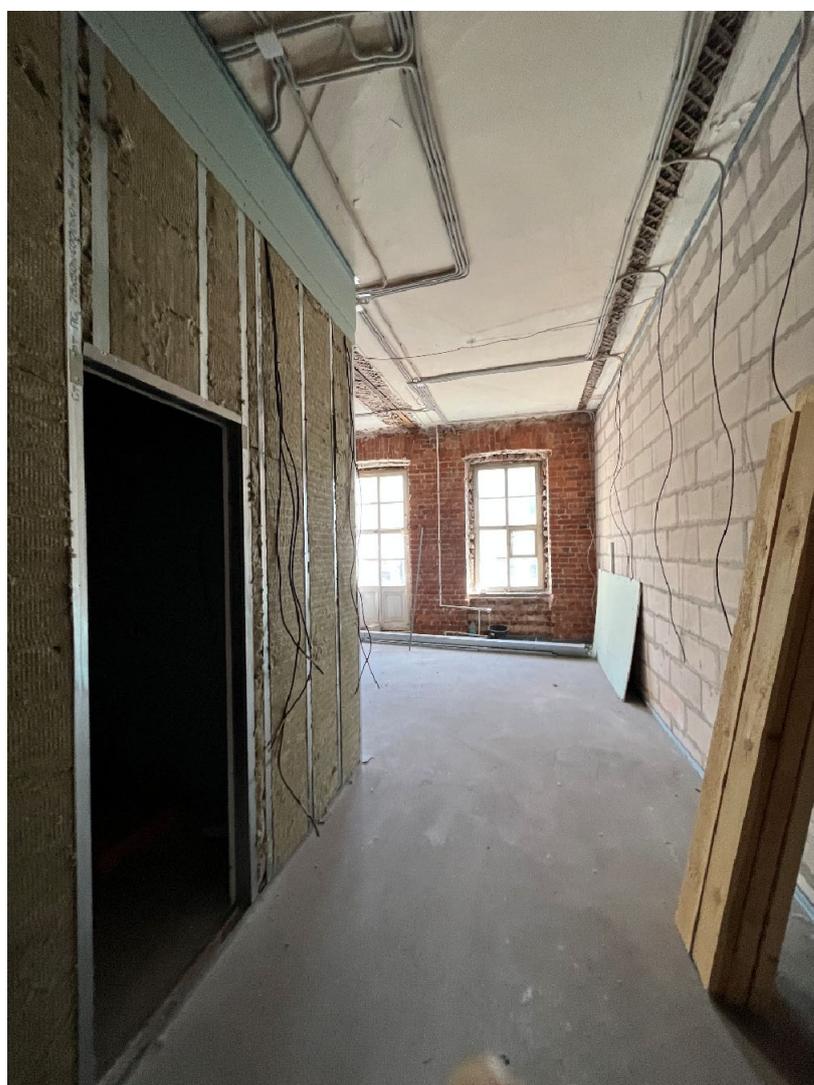
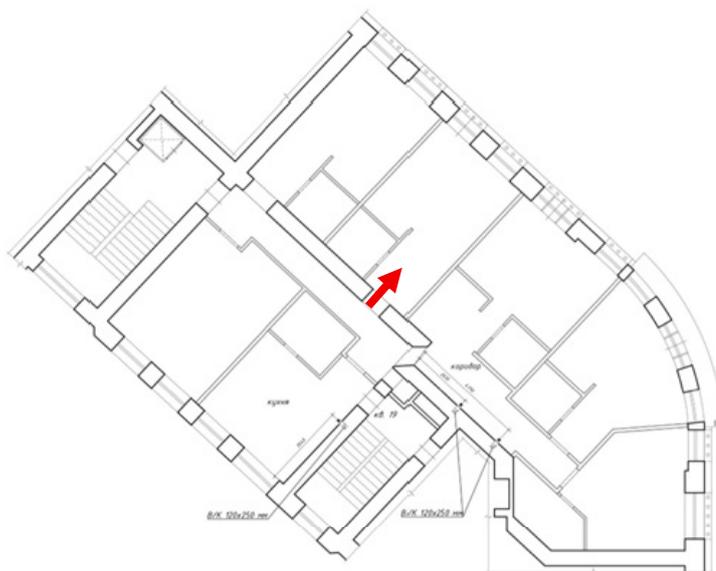


Фото №13. Квартира №19, комната.

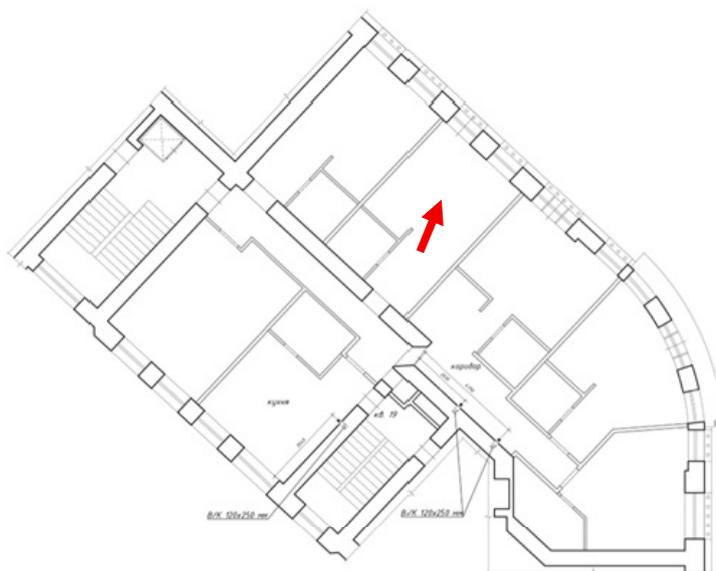


Фото №14. Квартира №19, комната.

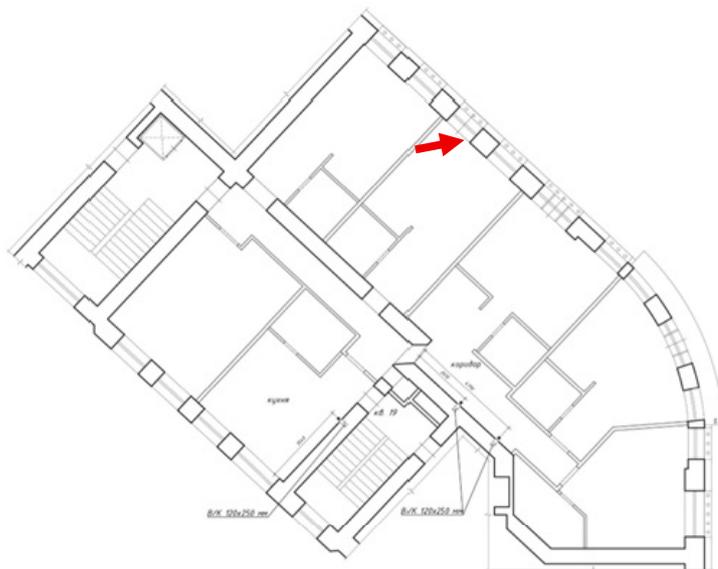


Фото №15. Квартира №19, комната, дверное заполнение балкона.

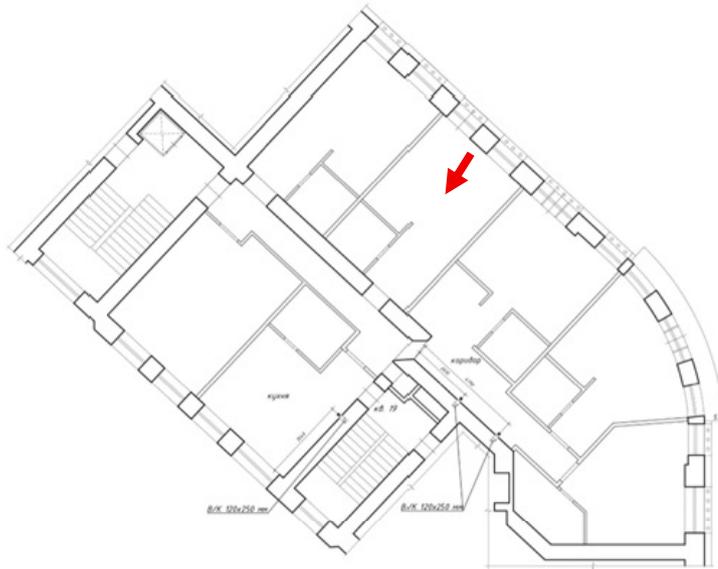


Фото №16. Квартира №19, комната.

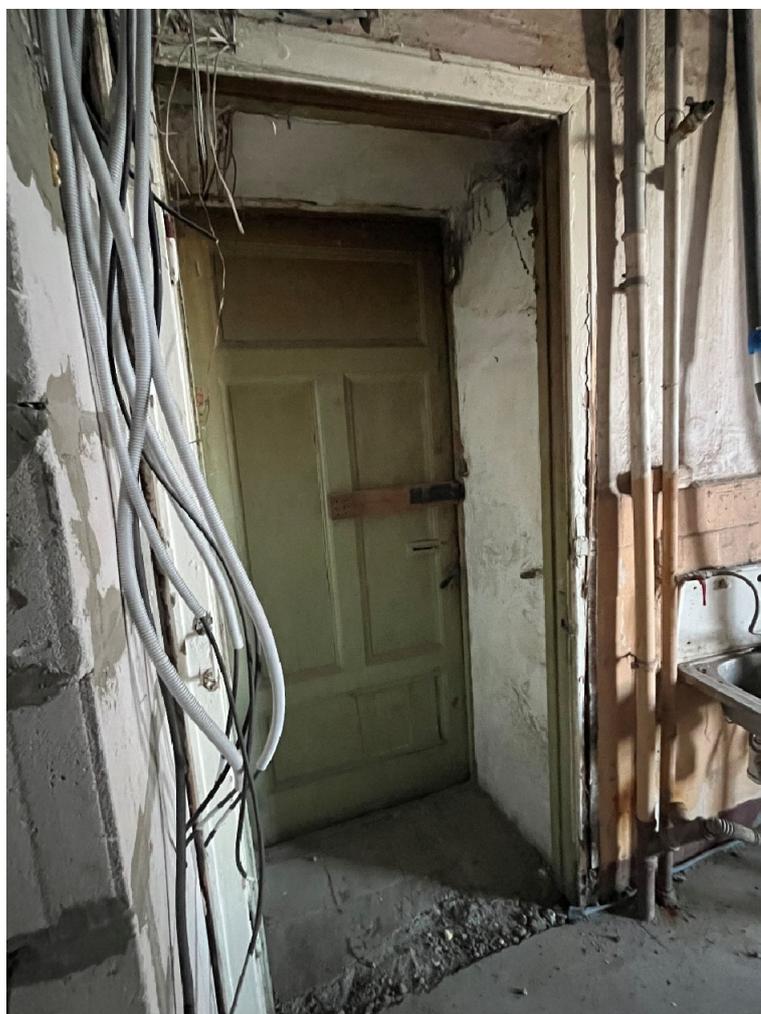
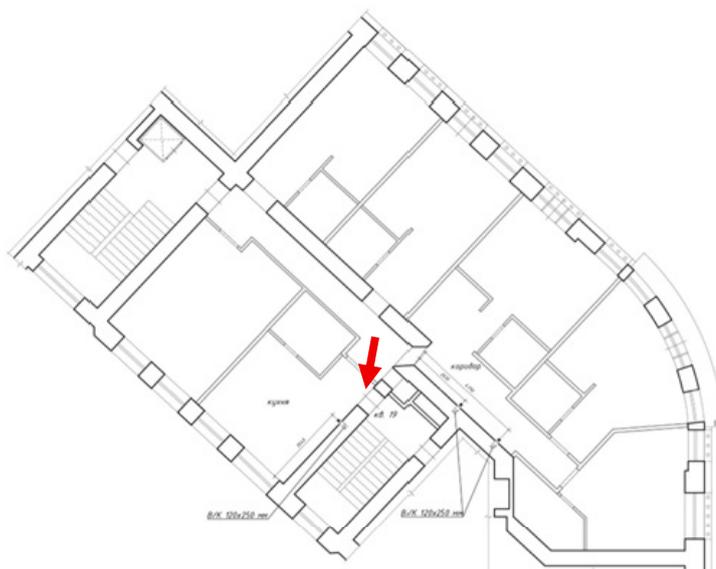


Фото №17. Квартира №19, кухня, выход на черную лестницу.

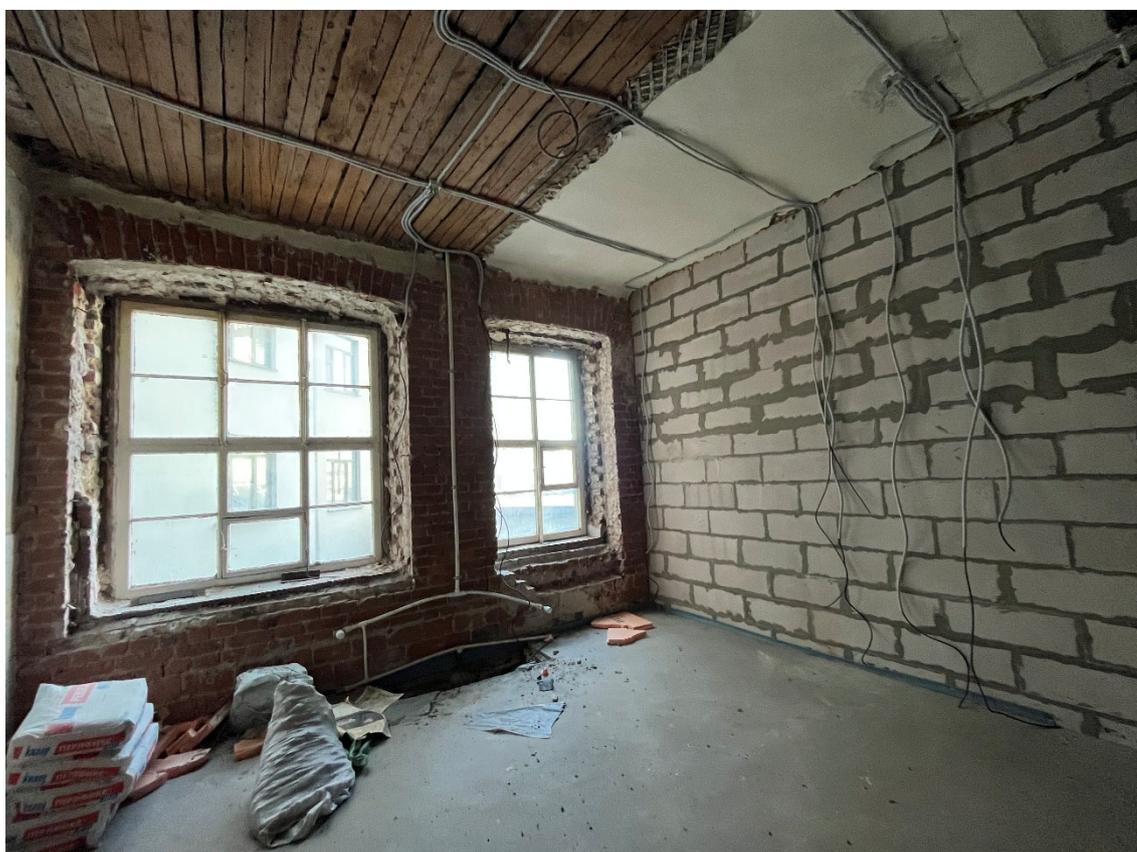
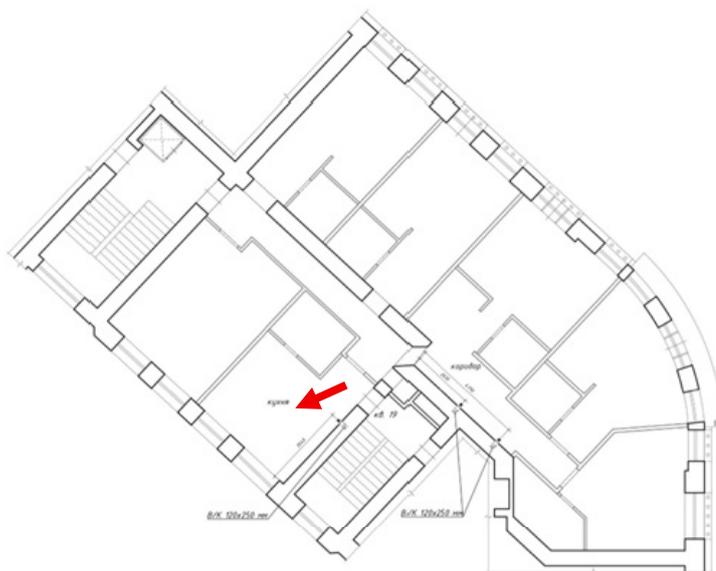


Фото №18. Квартира №19, кухня, выход на черную лестницу.

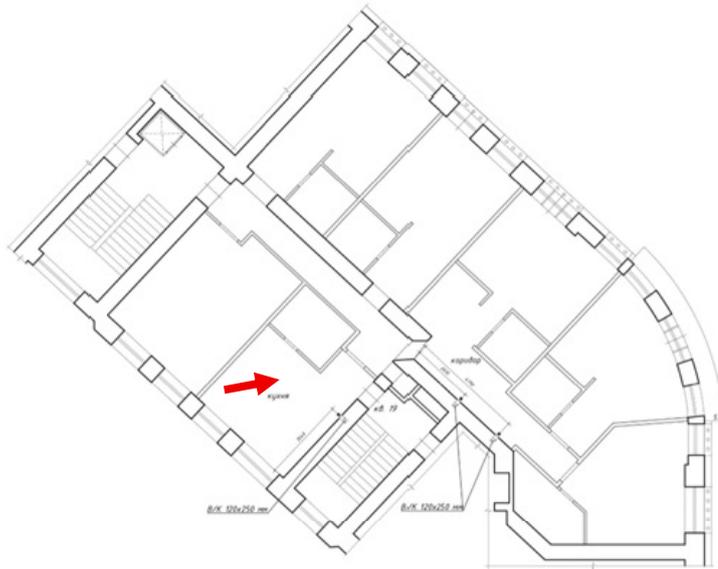


Фото №19. Квартира №19, комната.

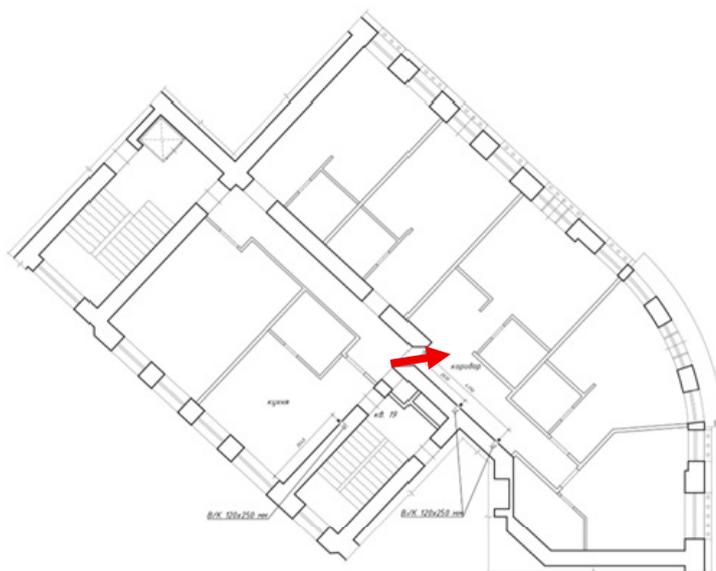


Фото №20. Квартира №19, коридор.

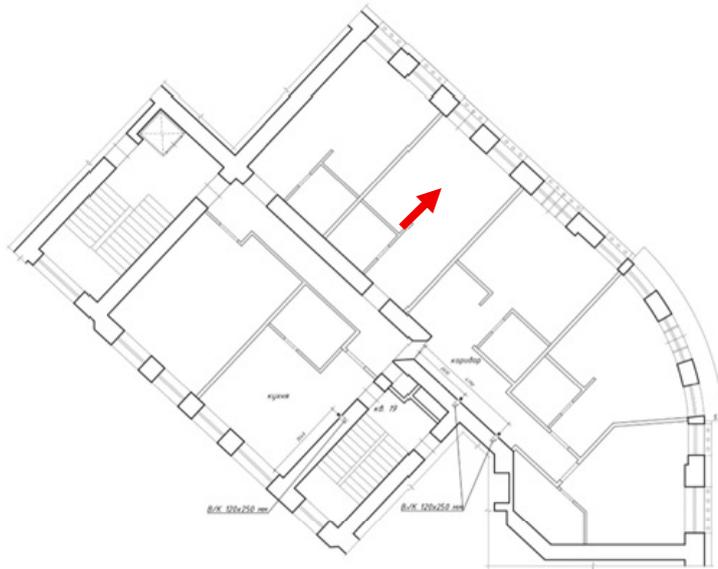


Фото №21. Квартира №19, комната.

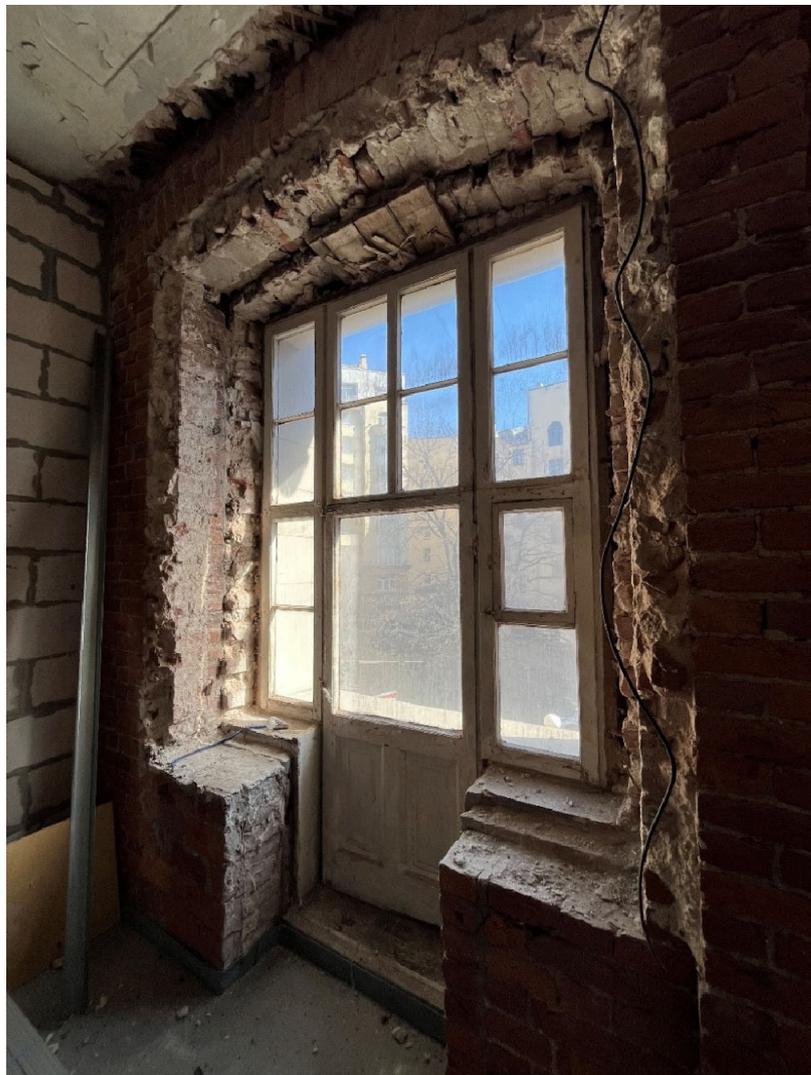
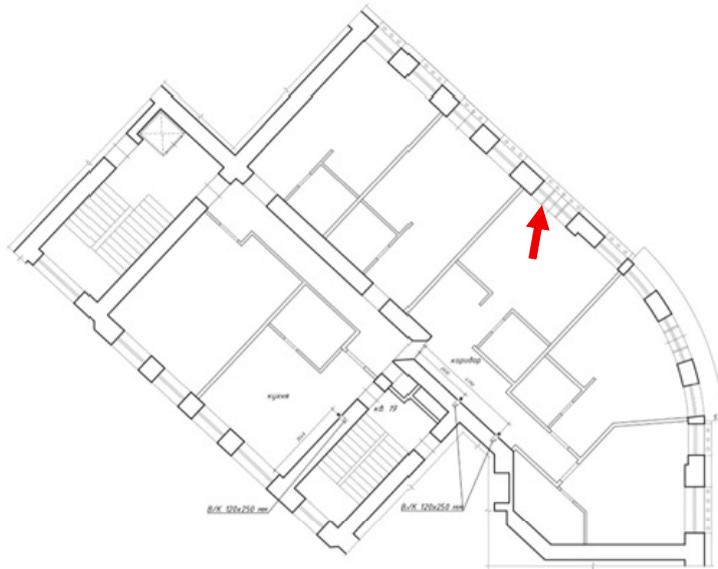


Фото №22. Квартира №19, заполнение проема балкона.

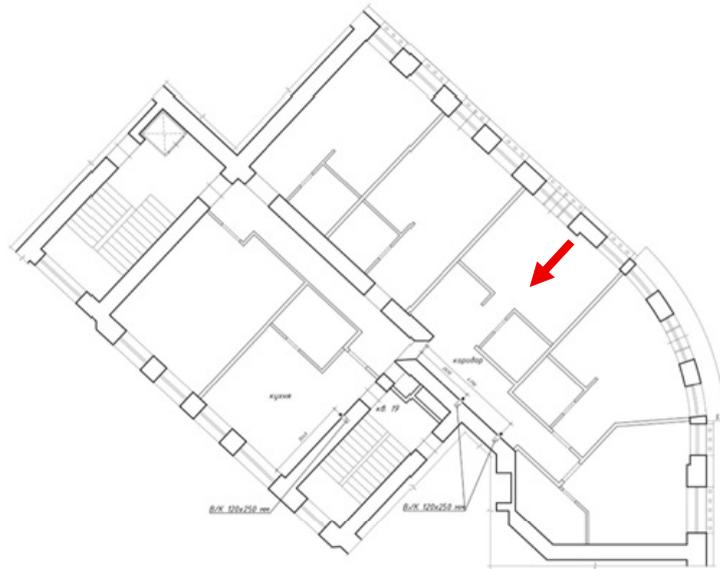


Фото №23. Квартира №19, комната.

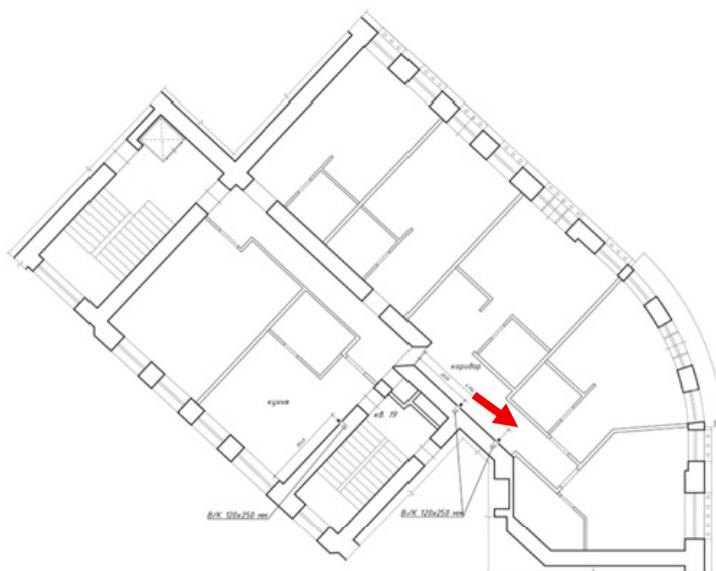


Фото №24. Квартира №19, коридор.

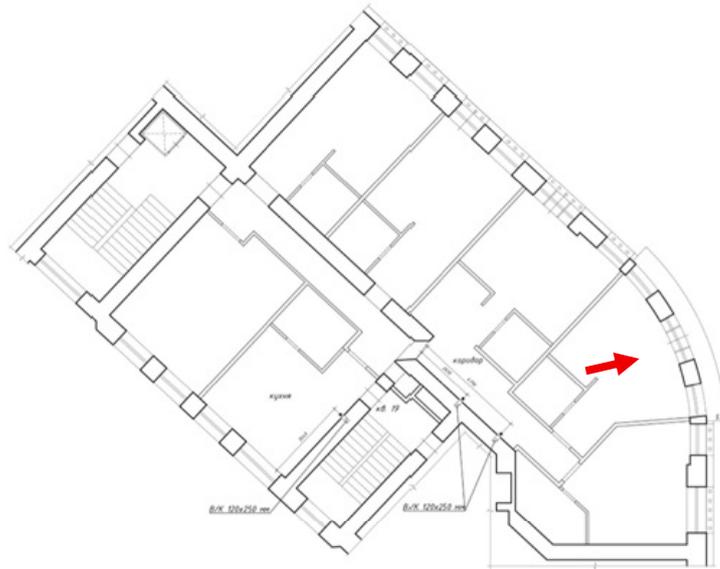


Фото №25. Квартира №19, комната.

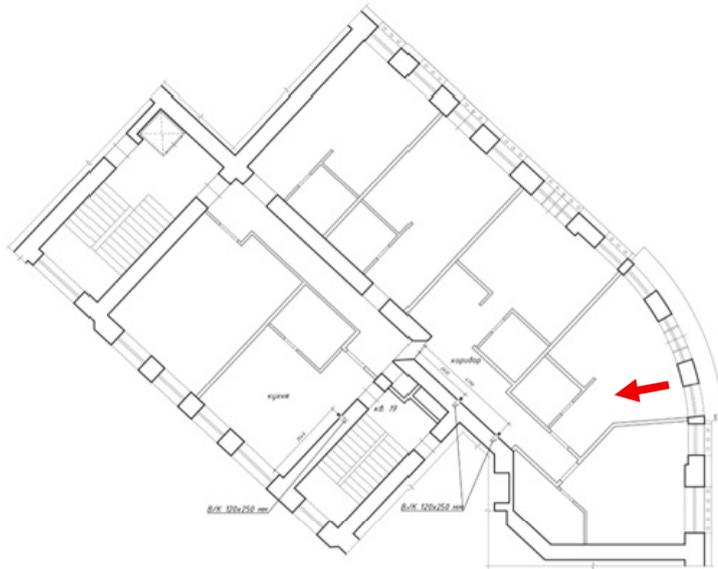


Фото №26. Квартира №19, комната.

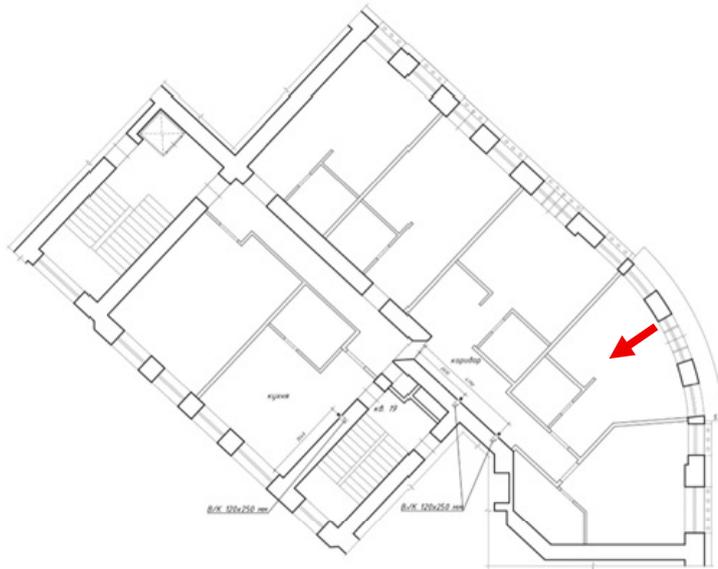


Фото №27. Квартира №19, комната.

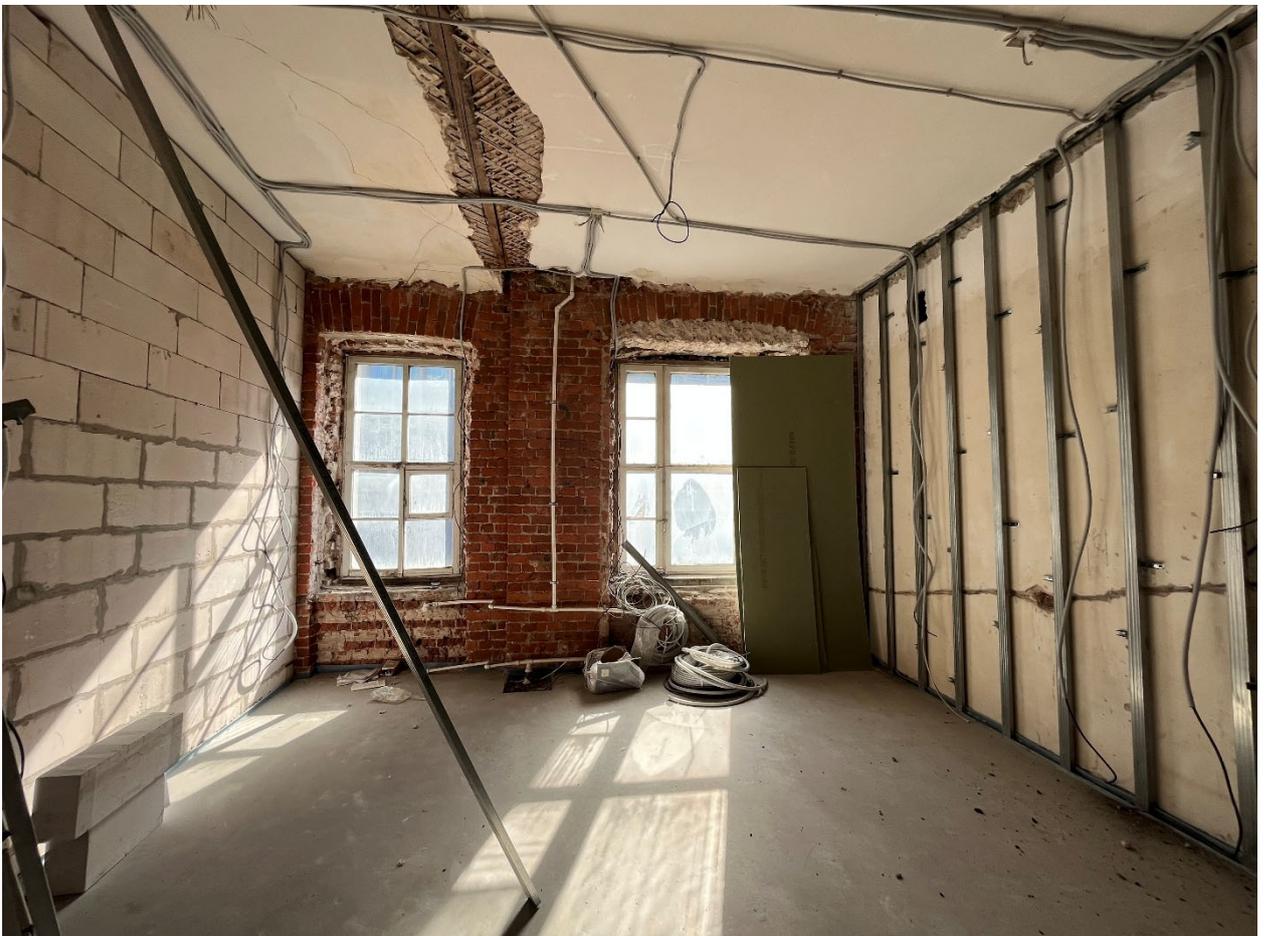
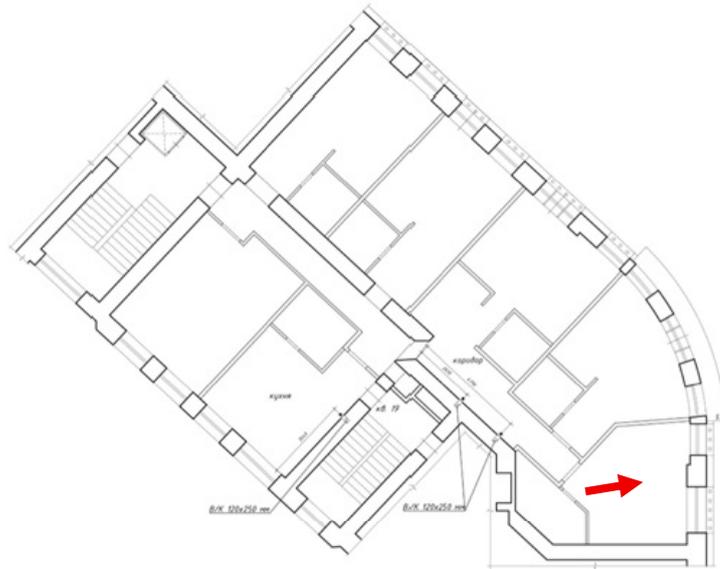


Фото №28. Квартира №19, комната.

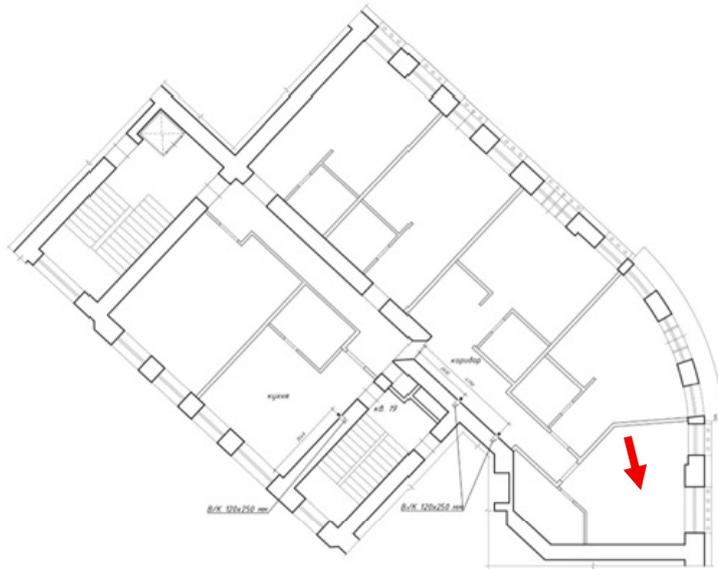


Фото №29. Квартира №19, комната.

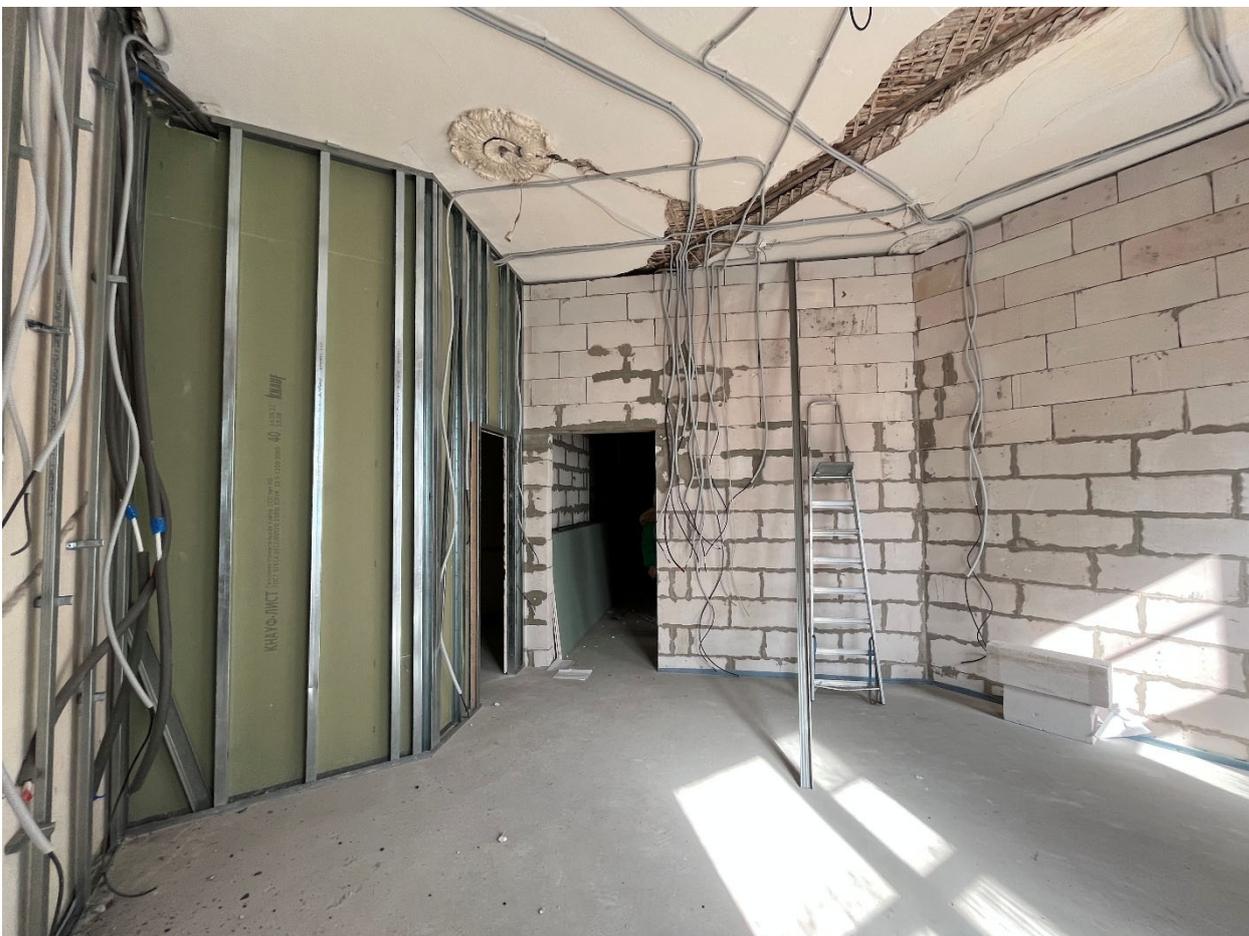
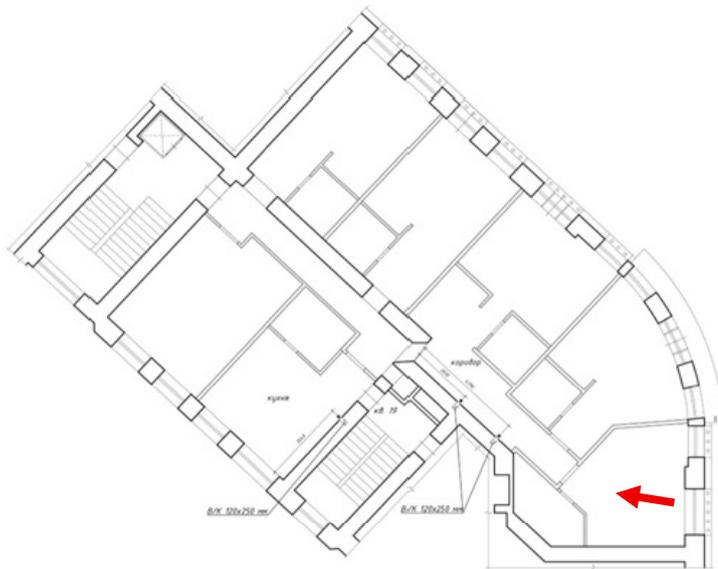


Фото №30. Квартира №19, комната.

ПРИЛОЖЕНИЕ №7.

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

Протокол №1

организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 39 – «Проект ремонта и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, литера А, для современного использования в части квартиры №19 (перепланировка и переустройство)» (шифр: 2255/24-39.19), ООО «АС Метры», 2025 г.

Санкт-Петербург

«08» апреля 2025 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

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

ПОВЕСТКА:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии:

Слушали: Иванова Г.В. об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить состав членов экспертной комиссии в составе: Г.В. Иванов, О.А. Блинов, В.В. Полетайкин.

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

2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии:

Решили:

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

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

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии:

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

- В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и ст. 31 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530, другими нормативно-правовыми актами, действующими на момент ее проведения, а также настоящим порядком:

- Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

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

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

- Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

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

Протоколы заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии.

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

4. Определение основных направлений работы экспертной комиссии:

Решили: определить следующие направления работы экспертов:

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

- О.А. Блинов выполняет анализ исходной документации, представленной заказчиком, анализирует Акт влияния, выполняет фотофиксацию объекта культурного наследия, готовит заключение экспертизы.

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

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

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

Решили:

Для проведения экспертизы необходимы копии следующих документов, предоставляемых заявителем:

- 1) Распоряжение КГИОП об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия.
- 2) План границ территории выявленного объекта культурного наследия.
- 3) Выписка из ЕГРН.
- 4) Документы технического учета, поэтажные планы.
- 5) Задание КГИОП.
- 6) Проектная документация, подлежащая экспертизе, в полном составе.

Слушали: О.А. Блинова, который уведомил членов комиссии о том, что на момент начала проведения экспертизы от заказчика получен комплект документов в составе:

- 1) Проектная документация – «Проект ремонта и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, литера А, для современного использования в части квартиры №19 (перепланировка и переустройство)» (шифр: 2255/24-39.19), разработанная ООО «АС Метры» в 2025 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы.
- 2) Копия Плана границ территории выявленного объекта культурного наследия.
- 3) Копия Распоряжения КГИОП от 15.06.2011 №10-291 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера».
- 4) Копия задания КГИОП от 09.11.2023 №01-21-3397/23-0-1 (согласовано по доверенности 20.01.2025) на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» (ремонт и приспособление для современного использования кв. №19).
- 5) Копия Доверенности от 10.04.2024 серия 78 АВ №5238466.
- 6) Копия Технического паспорта объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 39, литера А, квартира 19, от 03.06.2024.
- 7) Копия Плана части 2-го этажа объекта по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 39, литера А, квартира 19, от 03.06.2024.
- 8) Копия Плана части 4-го этажа объекта по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 39, литера А, от 03.06.2024.

Решили:

- 1) Принять от заказчика указанную документацию и приобщить ее к работе. Рассмотреть и проанализировать представленную исходную документацию, приложить ее к заключению.
- 2) В составе представленной документации отсутствует актуальная выписка из ЕГРН.
- 3) Запросить недостающую исходную документацию.

Решения приняты единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

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

Решили: утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с **08.04.2025 по 06.06.2025:**

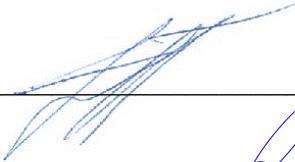
08.04.2025 – организационное заседание экспертной комиссии.

08.04.2025 – 06.06.2025 – ознакомление с исходной документацией, представленной заказчиком, и проектной документацией, подлежащей экспертизе. Сбор недостающей документации. Проведение комплекса исследований, необходимых для оформления акта экспертизы в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе. Оформление заключения экспертизы.

06.06.2025 – заседание экспертной комиссии, итоговое рассмотрение проектной документации, подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.

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

**Председатель экспертной
комиссии**



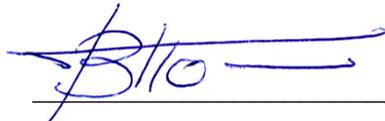
Г.В. Иванов

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**



О.А. Блинов

**Член экспертной
комиссии**



В.В. Полегайкин

Протокол №2

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г.

Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 39 – «Проект ремонта и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, литера А, для современного использования в части квартиры №19 (перепланировка и переустройство)» (шифр: 2255/24-39.19), ООО «АС Метры», 2025 г.

Санкт-Петербург

«06» июня 2025 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Председатель экспертной комиссии – Иванов Григорий Владиславович – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 18.07.2022 №1241).

Ответственный секретарь экспертной комиссии – Блинов Олег Алексеевич – аттестованный эксперт (приказ об аттестации МК РФ от 29.07.2022 №1300.)

Член экспертной комиссии – Полетайкин Вячеслав Владимирович – аттестованный эксперт (приказ об аттестации МК РФ от 19.12.2023 № 3399)

ПОВЕСТКА:

1. Принятие от заказчика дополнительной исходной документации.
2. Итоговое рассмотрение проектной документации.
3. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.

1. Принятие от заказчика дополнительной исходной документации.

Слушали О.А. Блинова, который уведомил членов экспертной комиссии о том, что от заказчика поступила дополнительная исходная документация, а именно копия выписки из ЕГРН от 14.05.2025 № КУВИ-001/2025-105223180 на помещение по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Каменноостровский, д. 39, литера А, кв. 19, с кадастровым номером: 78:07:0003116:2114.

Решили: приобщить представленную документацию к акту экспертизы.

Решения приняты единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

2. Итоговое рассмотрение проектной документации, представленной на экспертизу:

Слушали: Г.В. Иванова, О.А. Блинова, В.В. Полетайкина о результатах анализа проектной документации:

Решили: проектная документация «Проект ремонта и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, литера А, для современного использования в части квартиры №19 (перепланировка и переустройство)» (шифр: 2255/24-39.19), ООО «АС Метры», 2025 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

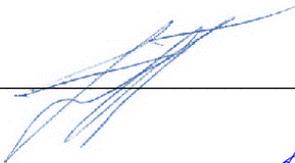
3. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику:

Слушали: Блинова О.А., который представил заключение экспертизы, в виде акта.

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

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

**Председатель экспертной
комиссии**



Г.В. Иванов

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**



О.А. Блинов

**Член экспертной
комиссии**



В.В. Полетайкин