

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы

проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья

Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3):

«Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с

приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

Санкт-Петербург

«19» июня 2025 г.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии в период с «25» февраля 2025 года по «19» июня 2025 года (Приложение № 12: протоколы заседаний экспертной комиссии).

2. Место проведения экспертизы

Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы

Гражданин Российской Федерации Петров Егор Алексеевич, в лице представителя по доверенности Гражданина Российской Федерации Федосцевой Марины Владимировны (Приложение № 11 – Копии договоров с экспертами).

4. Сведения об экспертах

- *Председатель экспертной комиссии:*

Прокофьев Михаил Федорович, образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 45 лет; место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 – пункт 9).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

- Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна, образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 47 лет; место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 – пункт 1).

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 изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

- Член экспертной комиссии:

Калинин Валерий Александрович, образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; индивидуальный предприниматель; инженер - строитель, стаж работы по профессии - 22 года; место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 – пункт 5).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

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

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 г. № 530.

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

Председатель экспертной
комиссии:

(подписано электронной подписью)

М.Ф. Прокофьев

Ответственный секретарь
экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью)

Н.Б. Глинская

Член экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью)

В.А. Калинин

6. Цели и объекты экспертизы

Цель экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г. в составе, указанном в п. 6 настоящего акта, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия¹.

Объект экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия² «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»,

¹ Согласно статье 28 Федерального закона Российской Федерации №73-ФЗ от 25.06.2002

² Согласно статье 30 Федерального закона Российской Федерации №73-ФЗ от 25.06.2002

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанная ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г. в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы

Том 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 3-14/1024-ИРД)

Том 2. Фотофиксация (шифр: 3-14/1024-ФФ)

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Том 3. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 3-14/1024-ИАБ)

Том 4. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмеры. (шифр: 3-14/1024-ОЧ)

Том 5. Техническое заключение (шифр: 3-14/1024-ТЗ)

Раздел 3. Проектная документация

Том 6. Пояснительная записка (шифр: 3-14/1024-ПЗ)

Том 7. Архитектурные решения (шифр: 3-14/1024-АР)

Том 8. Конструктивные решения (шифр: 3-14/1024-КР)

Раздел 4 Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений

Том 9 Система электроснабжения (шифр: 3-14/1024-ЭО)

Том 10 Система водоснабжения и система водоотведения (шифр: 3-14/1024-ВК)

Том 11 Технологические решения (шифр: 3-14/1024-ТХ)

Том 12 Отопление и вентиляция (шифр: 3-14/1024-ОВ)

Том 13 Пожарная сигнализация и оповещение (шифр: 3-14/1024-АПС)

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

- 1) Копия задания КГИОП от 21.10.2024 г. №01-21-2830/24-0-1;
- 2) Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 11.10.2024 г.;
- 3) Копия распоряжения КГИОП от 04.07.2011 г. №10-370 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»»;
- 4) Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры» от 14.03.2011 г.;

- 5) Копия выписки из инвентарного дела о технических характеристиках объекта от 21.11.2024 г.;
- 6) Копии поэтажных планов по состоянию на 2005, 2007, 2011 гг.;
- 7) Копия лицензии № МКРФ 20791 от 22.12.2020 г.;
- 8) Копия доверенности рег. № 78/334-н/78-2024-13-173 от 11.10.2024 г.;
- 9) Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия от 12.11.2024 г.;
- 10) Проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанная ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего акта.

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

8.1. Материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы

- 1) Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры (*источники указаны в пунктах 8.3 и 8.4*) (Приложение №1).
- 2) Материалы фотофиксации (Приложение №2).

8.2. Нормативно-правовая документация

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 2) Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530.
- 3) Разъяснительное письмо Министерства культуры РФ от 25.03.2014 г. № 52-01-39/12-ГА «О научно-проектной и проектной документации, направляемой на государственную историко-культурную экспертизу».
- 4) ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).
- 5) ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).

- 6) ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).
- 7) Приказ КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение №3)

8.3. Архивные и библиографические источники

- 1) Антонов В. В., Кобак А. В. Святые Петербурга, Ист. церков. энциклопедия: В 3 т. — СПб, «Лики России», 1996.
- 2) Волкова С. А. Подворье Свято-Троицкой Сергиевой Лавры в Петербурге (наб. р. Фонтанки, 44) // Дом на Фонтанке. — СПб., 2013. — С. 9–29.
- 3) ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5286
- 4) ЦГАКФФД СПб Ар 209182
- 5) ЦГАКФФД СПб Ар 209174

8.4. Интернет-ресурсы

- 1) «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com>.
- 2) «Это место» – старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
- 3) Citywalls.ru — архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <http://www.citywalls.ru>.

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

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

- визуальное обследование, натурная фотофиксация (Приложение №2) в целях установления особенностей состояния объекта культурного наследия;
- анализ представленных заказчиком материалов и документации, перечисленных в пункте 7 настоящего Акта;
- историко-библиографические исследования на основании материалов, хранящихся в открытом доступе. Иконографические материалы, собранные в процессе проведения экспертизы, представлены в Приложении №1 к настоящему акту.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода о возможности проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры».

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

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

На момент визуального обследования и натурной фотофиксации (Приложение №2) в рамках настоящей экспертизы, на объекте были выполнены (информация о согласовании в КГИОП - отсутствует) следующие работы:

- Выполнена перепланировка помещений, выполнена декоративная отделка с применением современных материалов.

- Выполнено устройство ступеней в помещении в осях «2-3/В», «2-3/Ж», «4-5/Е», «4-5/Г-Б», «5- 6/Г-Б».

- Выполнено устройство приточно-вытяжной вентиляции помещения.

Рисунок и цвет существующего дверного заполнения противоречит Распоряжению КГИОП № 10-370 от 04.07.2011 г. об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры».

Материал оконного заполнения противоречит Распоряжению КГИОП № 10-370 от 04.07.2011 г. об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры».

Материалы облицовки стенок прямка и ступеней находятся в неудовлетворительном состоянии. Ограждение прямка находится в неудовлетворительном состоянии и диссонирует с архитектурным обликом здания и не соответствует ранее согласованному проекту «Кафе. Встроенное нежилое помещение 14-Н. Ул. Рубинштейна, д. №13, лит. А. Реконструкция. 2002» (шифр:10.2002) (КГИОП Архив П 1500-Р, пр. – 258»).

В рамках рассматриваемого проекта, установленные несоответствия – устраняются. Указанные факты препятствием для проведения настоящей экспертизы – не являются.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

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

11.1. Собственник или пользователь объекта

Собственником пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3), является гражданин Российской Федерации Петров Егор Алексеевич на основании копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 11.10.2024г. (Приложение № 9).

11.2. Сведения о государственной охране объекта культурного наследия

Здание по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул., 3) является выявленным объектом культурного наследия согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение №3).

Распоряжение КГИОП от 04.07.2011 г. №10-370 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры» (Приложение № 4).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры» от 14.03.2011 г. (Приложение № 5).

11.3. Краткие исторические сведения: время возникновения, даты основных изменений объекта

Троице-Сергиева лавра (в церковной литературе обычно Свято-Троицкая Сергиева лавра) - крупнейший мужской монастырь Русской православной церкви с многовековой историей, расположен в центре города Сергиева Посада Московской области, на реке Кончуре. Имеет статус ставропигиального. Крупнейший центр образовательной и издательской деятельности Русской православной церкви. Место нахождения Московской духовной академии. В Свято-Троицком соборе лавры находятся мощи основателя монастыря, преподобного Сергия Радонежского.

Со времени своего основания столица Российской империи город Санкт-Петербург являлся важным религиозным центром России. Так в Санкт-Петербурге располагались подворья крупнейших монастырей и лавр (наиболее крупных и богатых монастырей). Свято-Троице-Сергиева лавра - крупнейший древнерусский монастырь, основанный в XIV в. Монастырские подворья представляли собой нечто вроде филиала или представительства монастыря в удаленных городах и в первую очередь в столице.

Первоначальное деревянное подворье разместилось на левом берегу реки Безымянной ерик, позднее получившей название Фонтанной (Фонтанкой). Деревянное строительство подворья велось непосредственно под надзором настоятеля подворья архимандрита Варлаама (в миру Василия Антипиевича Высоцкого).³

³ Антонов В. В., Кобак А. В. Святые Петербурга, Ист. церков. энциклопедия: В 3 т. — СПб, «Лики России», 1996.

Деревянные постройки располагались по периметру участка, лицевой корпус подворья был обращен на набережную реки.

Подворье находилось в непосредственном подчинении Троице-Сергиевой лавры. А через нее - Святейшему Синоду.

Участок был выделен Петром I подворью в 1714 г. и принадлежал ему до 1917 г. Троицкое подворье включало монастырскую гостиницу, церковную лавку и домовую церковь Святой Троицы. Здесь останавливались настоятели Лавры, посещавшие Петербург.

Фасад, решенный в формах русского стиля, выполнен в 1856-1857 гг. по проекту А. М. Горностаева, одного из создателей этого направления в русской архитектуре. Позже перестроен.

В дальнейшем все работы, осуществляемые в подворье касались только фрагментарных изменений фасадов комплекса, а также некоторых построек в дворовой части подворья. Так в 1822 г. арх. А. М. Ливен было осуществлено изменение архитектурной отделки лицевого фасада в стиле классицизма, строительство каменных ворот по сторонам лицевого корпуса, частичной перестройки двора и возведения в центре двора флигеля. В 1830-1831 гг. арх. И. И. Шарлемань 1-й, произвел перестройку интерьеров Сергиевской церкви с пристройкой деревянной паперти. Все строительные работы в XIX- нач. XX вв. производились с разрешения Строительного комитета Городской думы.⁴

В 1842-1865 гг. строительные проекты утверждались также в Департаменте искусственных дел Главного управления путей сообщения и публичных зданий, а позднее в Техническо-строительном комитете МВД. А в 1849 г. арх. А. И. Ланге была возведена каменная паперть со звонницей.

В материалах Санкт-Петербургской городской думы с достаточной полнотой представлены проектные чертежи всех основных существенных перестроек здания за период 1822-1907 гг. и фиксационные чертежи, выполненные перед капитальной перестройкой здания в 1870 г. В то время подворье представляло собой каменное одноярусное строение, с церковью и колокольной. По прошествии более ста лет все первоначальные каменные постройки подворья сильно обветшали и перестали устраивать власти Санкт-Петербурга, особенно на фоне возведенного дворца Белосельских-Белозерских. Для перестройки зданий подворья был приглашен известный архитектор, один из создателей т.н. «русского стиля», акад. арх. Алексей Максимович Горностаев.

В 1857 г. здание подворья было перестроено получив декоративную отделку фасадов в характере русского стиля. Тогда же было осуществлено устройство новых входов с лицевого фасада, а также перестройка угловых лестниц на дворовом фасаде.

⁴ Волкова С. А. Подворье Свято-Троицкой Сергиевой Лавры в Петербурге (наб. р. Фонтанки, 44) // Дом на Фонтанке. — СПб., 2013. — С. 9–29.

Позднее в 1862 г. арх. А. М. Горностаевым была построена новая каменная стена с дополнительными помещениями на северной границе участка.

Через четыре года в 1866 г. Горностаев, осуществил устройство деревянной главки с барабаном на восьмерике над церковью преп. Сергия Радонежского. Работы, по дальнейшей перестройке зданий Свято-Троице-Сергиева подворья, после смерти А. М. Горностаева, продолжил его ученик - архитектор С.В. Садовников. Так им в 1870 г. была осуществлена надстройка лицевого корпуса третьим этажом с сохранением общего характера архитектурной отделки лицевого фасада в русском стиле, перестройка дворового фасада в русском стиле, пристройка с южной стороны новой части корпуса со сквозным проездом, а также постройка новой каменной церкви во имя Святой Троицы. Но не все проектные предложения С.В. Садовникова были осуществлены в полном объеме, так объем зданий новой церкви был возведен без штукатурной отделки фасадов, что значительно упростило первоначальный замысел архитектора и явилось диссонирующим элементом в объемно-пространственном восприятии дворовой части комплекса. Одновременно с реконструкцией главного здания на территории подворья шло строительство жилых корпусов, в том числе и выходящих на Троицкий пер., в 1929 г. переименованный в ул. Рубинштейна.

Почти одновременно, в 1871 - 1872 гг. на участке, принадлежащем подворью, со стороны Троицкой улицы был построен новый доходный дом по проекту М. А. Макарова (ул. Рубинштейна, 3). В деле содержатся многочисленные чертежи - планы, разрезы, дворовые фасады.⁵

На этом закончилось в основном формирование зданий подворья. Можно упомянуть об одной незначительной переделке в 1879 г. по проекту Е. И. Винтергальтера. Если до сих пор вход в здание подворья был со двора, то теперь был устроен второй вход - с улицы, под металлическим навесом на колонках. Отсюда лестница поднимается к той же площадке, что и лестница, ведущая со двора. Показываю чертежи Е. И. Винтергальтера.

Всеми проектными работами, а также мероприятиями по возведению жилых корпусов руководил арх. М. А. Макаров.

В дальнейшем была произведена лишь незначительная переделка лицевого фасада. Так в 1879 г. арх. Е.И. Винтергальтером была осуществлена перестройка парадной лестницы с устройством входа со стороны набережной, перенос дверного проема с 8-й на 11-ю ось с перебивкой.

После революции 1917 г., устроенный в здании подворья, вместо закрытой Петроградской Духовной Академии, Богословский институт был окончательно закрыт вместе с церковью, монахи выселены, а в здании подворья располагался дом коммунистического воспитания молодежи «Старая и новая гвардия».

⁵ ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 5286

После передачи здания новым учреждениям культуры, - начинается ремонт и перестройка подворья с уничтожением первоначального облика здания, так уже к 1923- 1929 гг. произошло уничтожение церковных глав. А в 1930-е гг. происходит кардинальная перестройка здания с уничтожением архитектурного декора фасадов, включая членение его плоскости лопатками. Вместо возвышающихся над центральной частью здания кокошников устроен простой ступенчатый аттик. Такой же аттик устроен на месте яруса звона, алтарные апсиды Троицкой и Сергиевской церквей повышены до уровня крыши церковного зала. Произведена частичная перепланировка здания, так внутреннее пространство церквей разделено на несколько этажей: Троицкой церкви - на три, а Сергиевской церкви - на два этажа. Интерьеры частично перепланированы.

После 1945 г. в здании разместилась библиотека, с 1953 г. названная именем В. В. Маяковского. В 1976 г. было произведено устройство дополнительных перекрытий, окончательно разделивших церковные объемы на два этажа. В 1987 г. по заказу библиотеки была выполнена историческая справка, составленная Д. И. Иткиным. В 1991 г. - Реставрационным управлением Фонда Возрождения Ленинграда (арх. В.С. Горюнов) был разработан проект реставрации фасадов. А в 1995 г. была воссоздана историческая архитектурная отделка фасадов. Интерьеры оставлены в прежнем виде.

В 2001 г. включён КГИОПом в "Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

11.4. Описание объекта

Выявленный объект культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры» расположен по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 3, литера А – здание - замкнутое в плане (с внутренним двориком), пятиэтажное (этажность - Четырехэтажное, с мансардным и цокольным этажом, лицевой корпус по улице Рубинштейна, пятиэтажные дворовые корпуса). Здание, решенное в стиле и в формах неорусского стиля (эkleктики) второй половины XIX в., возводилось в 1871-1872 гг. по проекту арх. Макарова.

Дом в целом сохранил свою первоначальную (историческую) объемно-планировочную структуру, а также конструктивную систему. Исторические интерьеры сохранились в пределах входных тамбуров и лестничных клеток лицевого корпуса и, частично, в пределах лестничных клеток дворовых корпусов.

Архитектурно-художественное решение лицевых фасадов:

Лицевой фасад здания отделан гладкой и рустованной штукатуркой, кирпичной скобой (1-ый этаж). Фасад здания представляет собой симметричную композицию с центральной ризалитной частью и симметрично расположенными двумя порталами парадных входов – с закругленными углами, нишей с замковым камнем,

фланкированной парными стилизованными колонками. В уровне 2-4 этажей фасад акцентирован балконами.

Главный (лицевой) фасад имеет симметричную композицию. Материал и характер фасадов: гладкая и рустованная штукатурка, 1 этаж – кирпичная скоба. Отделка цоколя – путиловский известняк.

Порталы двух входов лицевого корпуса обработаны коричневым полированным гранитом (пилоны с перемычкой). В уровне 2-4 этажей устроены семь пилястр с капителями в виде торсов атлантов, в уровне 4-5 этажей - восемь каннелированных пилястр. В уровне 2-5 этажей имеются внешние подоконные доски. Мансардная терраса (лицевой корпус) имеет ограждение глухими панелями.

Главный (лицевой) фасад оформлен элементами архитектурно-художественного лепного декора: профилированные наличники, обрамления в виде лепного жгута, замковые камни, профилированные архивольты, фланкирующие проемы полуколонны, прямоугольные филенки с лепными композициями растительного рисунка (подоконное пространство); аркатурно-колончатый пояс (в уровне 2-3-го этажей); аркатурно-колончатый пояс (антресоль воротного проезда); профилированные межэтажные и подоконные карнизы, гладкий фриз, пояс дентикул, пояс растительного рисунка; восемь стилизованных пилястр с орнаментированной граненой гирькой в нижней части, фланкирующих ризалит и раскреповки (в уровне 4-го этажа); лепной жгут (в уровне 3-го этажа); фигурные филенки с фактурной штукатуркой, лепными композициями растительного рисунка, картушем, гирляндами.

Архитектурно-художественное решение дворовых фасадов:

Дворовые фасады решены скромно и лаконично. Материал отделки фасада - гладкая штукатурка. Оконные заполнения на фасадах – исторические (с деревянными переплетами), а также более поздние стеклопакеты из металлопластика с сохранением исторической расстекловки, а также стеклопакеты без сохранения исторической расстекловки.

Интерьер пом. 14-Н:

Помещение 14-Н расположено в цокольном этаже здания. Наружные и внутренние несущие стены – кирпичные. Отделка помещений выполнена современными материалами – стены и перегородки оштукатурены, окрашены, оклеены обоями, на момент осмотра – отделка и перегородки частично демонтированы. Вход в помещение осуществляется через 2 двери, находящиеся в приямках на фасаде здания по ул. Рубинштейна, наружные дверные заполнения – деревянные, филенчатые, с мелкой расстекловкой. Оконные заполнения – металлопластиковые, коричневые – на данный момент, не соответствуют предмету охраны в части «материал (дерево)», в проектной документации предусмотрена их замена.

В помещении 14-Н архитектурно-художественные элементы интерьера, представляющие историко-культурную ценность, отсутствуют (Приложение № 4. Копия распоряжения КГИОП от 04.07.2011 г. №10-370 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»).

11.5. Анализ проектной документации

Представленная на экспертизу проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанная ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г. с целью ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования.

Общество с ограниченной ответственностью «Проектное бюро «Сириус» осуществляет свою деятельность по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ на основании Лицензии № МКРФ 20791, выданной Министерством культуры Российской Федерации 22.12.2020 г. (Приложение № 10).

Данная документация разработана с целью ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования и направлена на обеспечение сохранности объекта культурного наследия.

Ниже представлен анализ экспертируемого проекта:

Раздел 1. Предварительные работы

Том 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 3-14/1024-ИРД)

В составе проектной документации присутствуют необходимые документы: копия задания КГИОП, копия выписки из ЕГРН, копия распоряжения КГИОП об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, копии поэтажных планов.

В разделе 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 12.11.2024 г. (далее – Акт влияния) (Приложение № 8).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Проект ремонта с приспособления предусматривает следующие мероприятия к реализации:

- демонтаж существующих ненесущих перегородок и существующей отделки
- монтаж новых перегородок и перераспределение площадей помещения

- установка дверей во вновь образованные проемы
- переоборудование помещений санузлов и установка сантехнического оборудования
- демонтаж и замена электропроводки
- отделка помещений современными материалами устройство полов
- раскрытие ранее заложенного проема в несущей стене
- замена существующих поздних оконных и дверных заполнений на новые
- переоборудование системы приточно-вытяжной вентиляции и установка наружных блоков кондиционеров
- ремонт облицовки прямка, ступеней и замена ограждения прямка
- Устройство козырьков над прямками

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;
- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3).

Том 2. Фотофиксация (шифр: 3-14/1024-ФФ)

В состав тома включена общая фотофиксация фасадов и интерьеров помещения объекта культурного наследия до начала проведения работ со схемой фотофиксации и привязкой к объекту.

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Том 3. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 3-14/1024-ИАБ)

Историческая справка с иконографическими материалами, представленные в данном томе) в полном объеме отражает сведения об объекте культурного наследия с момента начала строительства до сегодняшних дней (архитектурно-художественный анализ объекта, краткая история местности и характеристика окружающей исторической застройки, сведения об архитекторах, строителях, владельцах объекта, изменения в пользовании объекта за время его существования и необходимые иллюстративные материалы, позволяющие проследить историю его существования).

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

Том 4. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмеры. (шифр: 3-14/1024-ТО)

Были проведены архитектурные обмеры с целью оценки фактического состояния геометрических параметров объекта культурного наследия для разработки проекта приспособления и ремонта. Архитектурные обмеры выполнены в достаточном объеме для разработки проектной документации и соответствуют архитектурному облику объекта культурного наследия в натуре. Том содержит: обмерный план помещения, обмерные планы фрагментов фасадов, спецификация существующих оконных заполнений, обмеры существующих оконных заполнений, обмеры существующих дверных заполнений.

Том 5. Техническое заключение (шифр: 3-14/1024-ТЗ)

В разделе представлены результаты визуального и инструментального обследования объекта, а также рекомендации по ремонту и влияния планируемых работ на несущие конструкции и приложения, в которых представлены графические материалы (фотофиксация детального состояния объекта, схема перекрытий, поэтажные и архивные планы).

В ходе обследования были сделаны следующие выводы и рекомендации:

- Стены помещения 14-Н: стены кирпичные на известковом растворе находятся в работоспособном состоянии. Признаки перегрузки, препятствующие проведению ремонта и дальнейшей эксплуатации, при осмотре не обнаружены. При капитальном ремонте 1970-х годов в здание встроены дополнительные несущие конструкции на собственных фундаментах - каркасы из колонн с ригелями. Такое типовое проектное решение, использовавшееся институтом Ленжилниипроект, улучшило условия работы основных несущих конструкций, частично разгрузив стены и фундаменты здания.

- Перекрытия над помещением 14-Н – железобетонные сборные. По результатам осмотра перекрытия находятся в работоспособном состоянии. Признаки перегрузки, препятствующие проведению ремонта и дальнейшей эксплуатации, при осмотре не обнаружены.

- Перегородки в помещении 14-Н – кирпичные и гипрочные, не несущие. При ремонте допустима разборка перегородок.

- При необходимости выполнить замену заполнений оконных и дверных проемов.

- Выполнить ремонт облицовки прямка, ступеней и замену ограждения прямка.

Результаты предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют требованиям задания КГИОП от 21.10.2024 г. №01-21-2830/24-0-1 (Приложение № 6) и достаточны для выбора направлений и методов проведения

работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры».

Раздел 3. Проектная документация

Том 6. Пояснительная записка (шифр: 3-14/1024-ПЗ)

Общая пояснительная записка, представленная в материалах проекта, содержит характеристику существующего положения, обоснование и описание проектных решений, а также основные решения по организации строительства, порядок организации работ.

Том 7. Архитектурные решения (шифр: 3-14/1024-АР)

Том 8. Конструктивные решения (шифр: 3-14/1024-КР)

Проектными решениями предусмотрено:

- демонтаж существующих ненесущих перегородок и существующей отделки;
- монтаж новых перегородок и перераспределение площадей помещения.

Перегородки выполнить каркасного типа из листов гипсокартона «ГКЛ» по металлическому каркасу, с заполнением тепло-звукоизоляционным материалом;

- установка дверей во вновь образованные проемы;
- переоборудование помещений санузлов и установка сантехнического оборудования;

- демонтаж и замена электропроводки в связи с переустройством;

- отделка помещений современными материалами;

- устройство полов - конструкция существующего перекрытия не меняется;

- раскрытие ранее заложенного проема в несущей стене в осях «5/Б-А».

Выполнить усиление проема;

- замена существующих поздних оконных и дверных заполнений на новые в соответствии с Распоряжением КГИОП № 10-370 от 04.07.2011 г. об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»:

Новые оконные заполнения (ОК-1 - 5 шт) из древесины хвойных пород со стеклопакетами. Покрытие рам - краска коричневого цвета. Рисунок расстекловки в соответствии с архивным фото и ранее согласованным проектом - «Кафе. Встроенное нежилое помещение 14-Н. Ул. Рубинштейна, д. №13, лит. А. Реконструкция. 2002» (шифр:10.2002) (КГИОП Архив П 1500-Р, пр. – 258»).

Новые дверные заполнения (ДВ-1 - 1 шт. и ДВ-2 - 1 шт.) из древесины хвойных пород, филленчатые, с остеклением.

- переоборудование системы приточно-вытяжной вентиляции и установка наружных блоков кондиционеров. Предусматривается демонтаж одного неэксплуатируемого вентиляционного воздуховода. Два существующих воздуховода окрашиваются в цвет фасада. Воздуховод для выброса воздуха возвышается выше венчающего карниза. Наружные блоки кондиционеров устанавливаются на землю,

закрываются окрашенными в цвет фасада перфорированными металлическими решетками по каркасу из металлических уголков, соединенных путем сварки.

- ремонт облицовки прямка, ступеней и замена ограждения прямка. Предусматривается облицовка прямка известняковой скобой (по аналогии с облицовкой существующего цоколя), облицовка ступеней натуральным камнем серого цвета. Устройство металлического ограждения прямка в соответствии с ранее согласованным проектом «Кафе. Встроенное нежилое помещение 14-Н. Ул. Рубинштейна, д. №13, лит. А. Реконструкция. 2002» (шифр:10.2002) (КГИОП Архив П 1500-Р, пр. – 258»). Ограждение окрасить темно-серой краской.

- Устройство козырьков над прямками для защиты от атмосферных осадков. Новый козырек из закаленного стекла, на металлических подвесах. Рутели устанавливаются на поле стены, не затрагивая архитектурно-художественную отделку фасада. Металлические элементы козырька окрасить темно-серой краской.

В томах содержатся графическое обоснование принятых проектных решений, представлены все требуемые графические приложения.

Предмет охраны в части: «Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены; Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевой фасад: исторические заполнения дверных проемов – конфигурация, материал (дерево), исторический рисунок (прямоугольные филенки); исторические заполнения оконных проемов – конфигурация, материал (дерево) исторический рисунок;» - сохраняется.

Раздел 4 Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений

Том 9 Система электроснабжения (шифр: 3-14/1024-ЭО)

Том 10 Система водоснабжения и система водоотведения (шифр: 3-14/1024-ВК)

Том 11 Технологические решения (шифр: 3-14/1024-ТХ)

Том 12 Отопление и вентиляция (шифр: 3-14/1024-ОВ)

Том 13 Пожарная сигнализация и оповещение (шифр: 3-14/1024-АПС)

Данными разделами проектной документации предусмотрено переоборудование инженерных систем здания (водоснабжение и водоотведение, отопление и вентиляция, электроснабжение, пожарная сигнализация и оповещение), в соответствии с новой планировкой. А также решения по технологическому оснащению помещения в соответствие с его функциональным назначением

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

сопровождаются всеми необходимыми расчетами, спецификациями и схемами инженерных трассировок.

Описание проектных решений и порядок производства работ обеспечивают безопасность их проведения при условии соблюдения описанных в нем условий, тем самым обеспечивая сохранение объекта культурного наследия.

Проектная документация выполнена в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами, в соответствии с действующим законодательством в области сохранения объектов культурного наследия.

Разработанные проектом решения приняты с учетом требования задания КГИОП от 21.10.2024 г. №01-21-2830/24-0-1 (Приложение № 6) и направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта, утвержденного распоряжением КГИОП от 04.07.2011 г. №10-370 (Приложение №4).

12. Обоснования вывода экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (Приложение № 8), 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 «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры» 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.

2) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул., 3), утвержденного распоряжением КГИОП от 04.07.2011 г. №10-370 (Приложение №4) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых решений на сохранность предмета охраны описано в разделе 11.5. «Анализ проектной документации» настоящего акта).

3) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» так как направлены на научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 04.07.2011 г. №10-370 (Приложение №4).

Предусмотренные проектом работы в части ремонта согласно ст. 42 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 относятся к «ремонту памятника» так как направлены на научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 04.07.2011 г. №10-370 (Приложение №4).

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП от 21.10.2024 г. №01-21-2830/24-0-1 (Приложение № 6) и не противоречит действующему законодательству в сфере сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

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 г. № 530

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул., 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-

Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанная ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г., **соответствует требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).**

Подписи экспертов

Председатель экспертной комиссии:

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

19.06.2025 года

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

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

19.06.2025 года

Член экспертной комиссии:

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

19.06.2025 года

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 г. № 530.

Приложение № 1. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

Приложение № 2. Фотофиксация современного состояния;

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень объектов культурного наследия;

Приложение № 4. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия;

Приложение № 5. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;

Приложение № 6. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

Приложение № 8. Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия;

Приложение № 9. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность;

Приложение № 10. Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия;

Приложение № 11. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 12. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

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

АННОТИРОВАННЫЙ СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

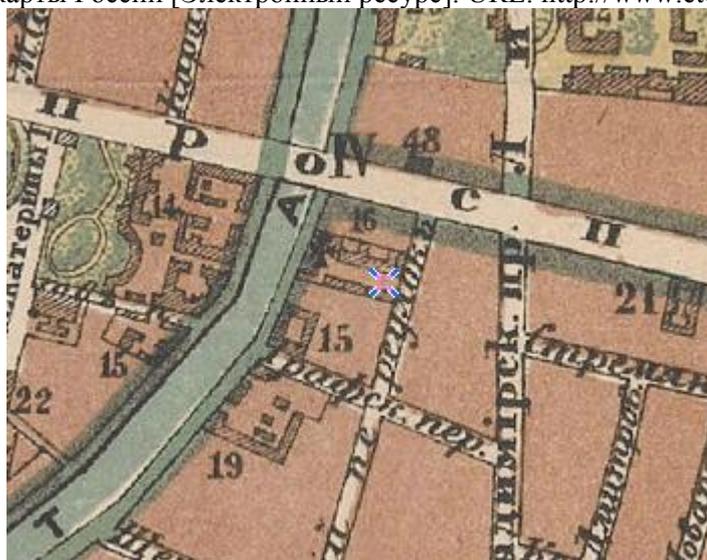
1. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1825 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
2. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1852 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
3. Фрагмент плана С.Петербурга издания Иванова. 1882 г. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
4. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1903 года: Весь Петербург. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
5. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1916 года: Весь Петроград. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
6. Фрагмент нового плана Ленинграда 1933 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
7. Фрагмент немецкой аэрофотосъемки Ленинграда 1939 - 1942 – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
8. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
9. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
10. Фасад корпусов подворья Троице-Сергиевой лавры, стоявших на месте нынешнего здания. 1867 г. // ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.5286. Л. 32-33.
11. План нижнего этажа. 1870 г. // ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.5286. Л. 87-88.
12. План двора, принадлежащий Троицко-Сергиевской Лавры. 1871 г. // ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.5286. Л. 97.
13. Вид части здания б.Троицкого подворья. 1960 г. // ЦГАКФФД СПб Ар 209182.
14. Вид зданий б.Троицкого подворья. 1960 г. // ЦГАКФФД СПб Ар 209174
15. Библиотека им. В.В.Маяковского, вид со двора. 1970 - 1975 г.г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1087357>.
16. Улица Рубинштейна. 1989 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/132201>.
17. Улица Рубинштейна. 1991 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1605595>.
18. В расселенной квартире на улице Рубинштейна, 4. 1995 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1817336>.
19. 2011 г. — Доходный дом подворья Троице-Сергиевой Лавры // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house2498.html>.



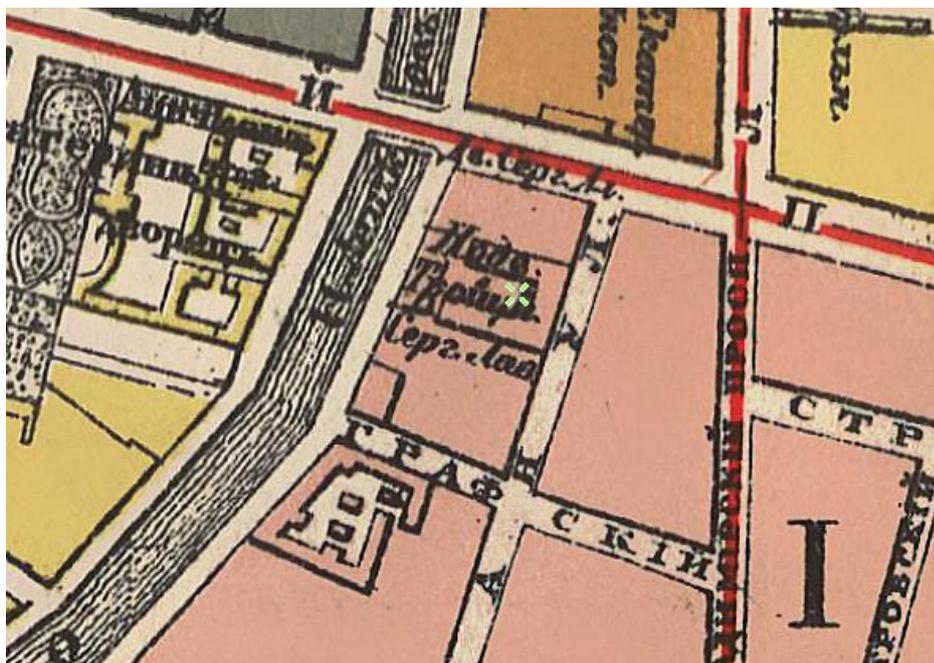
1. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1825 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



2. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1852 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



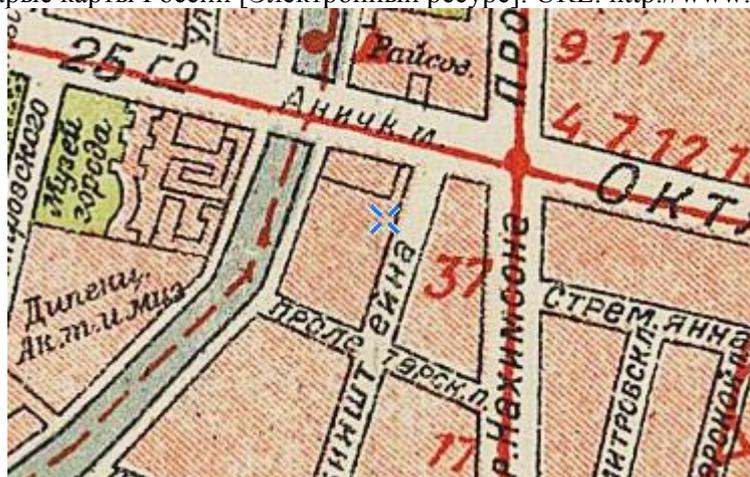
3. Фрагмент плана С.Петербурга издания Иванова. 1882 г. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



4. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1903 года: Весь Петербург. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



5. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1916 года: Весь Петроград. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



6. Фрагмент нового плана Ленинграда 1933 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



7. Фрагмент немецкой аэрофотосъемки Ленинграда 1939 - 1942 – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



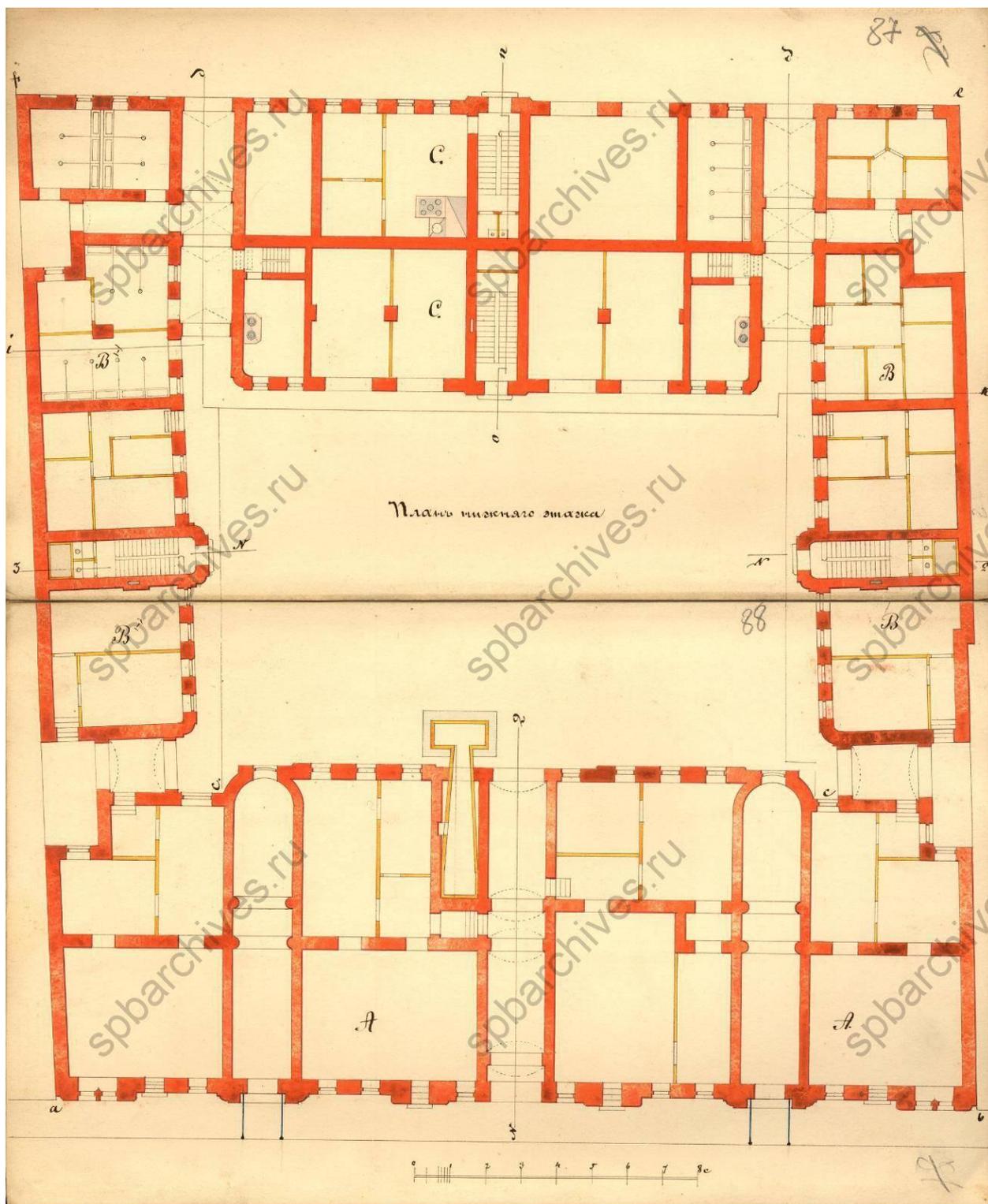
8. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



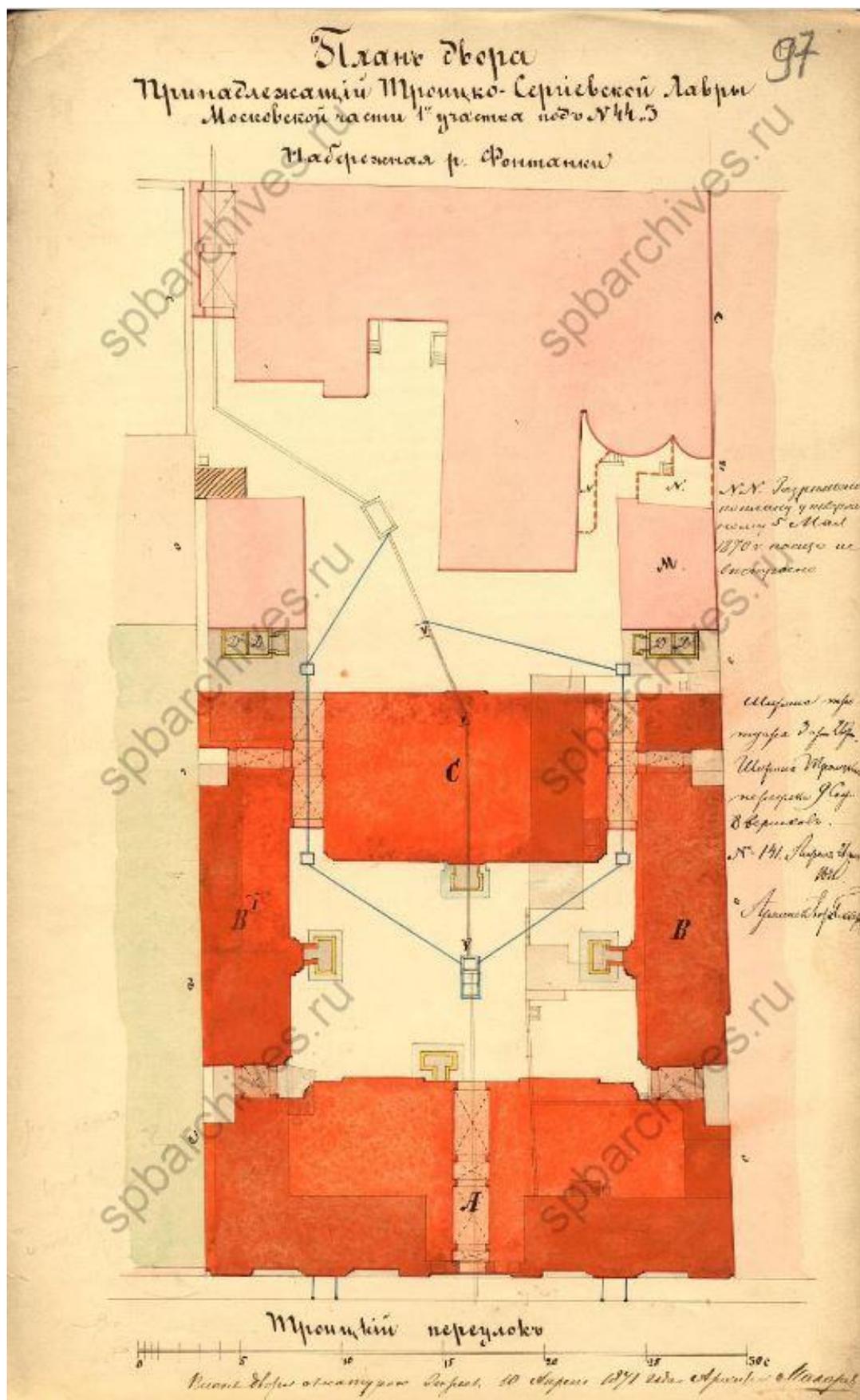
9. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



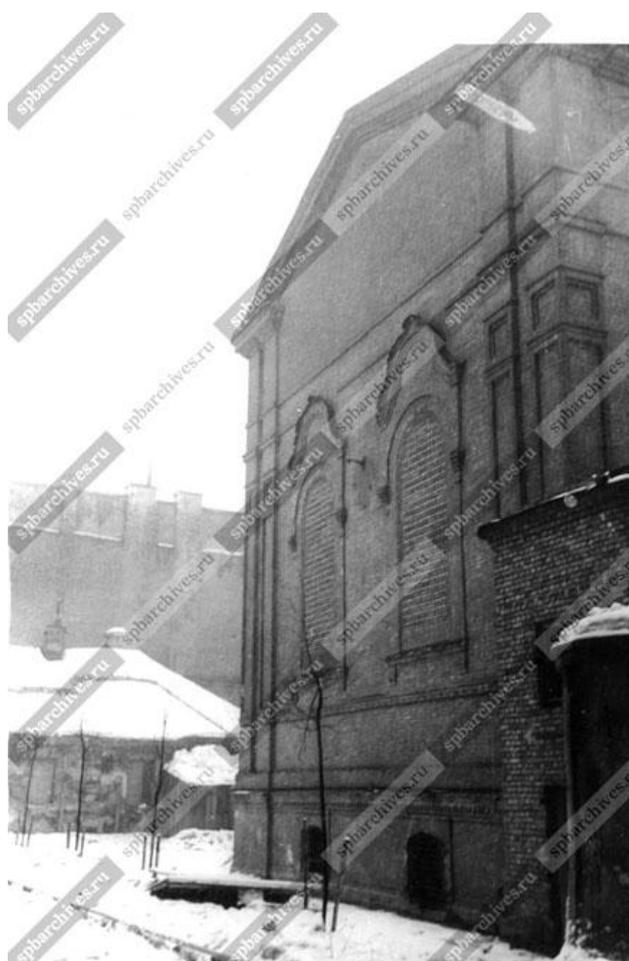
10. Фасад корпусов подворья Троице-Сергиевой лавры, стоявших на месте нынешнего здания. 1867 г. // ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.5286. Л. 32-33.



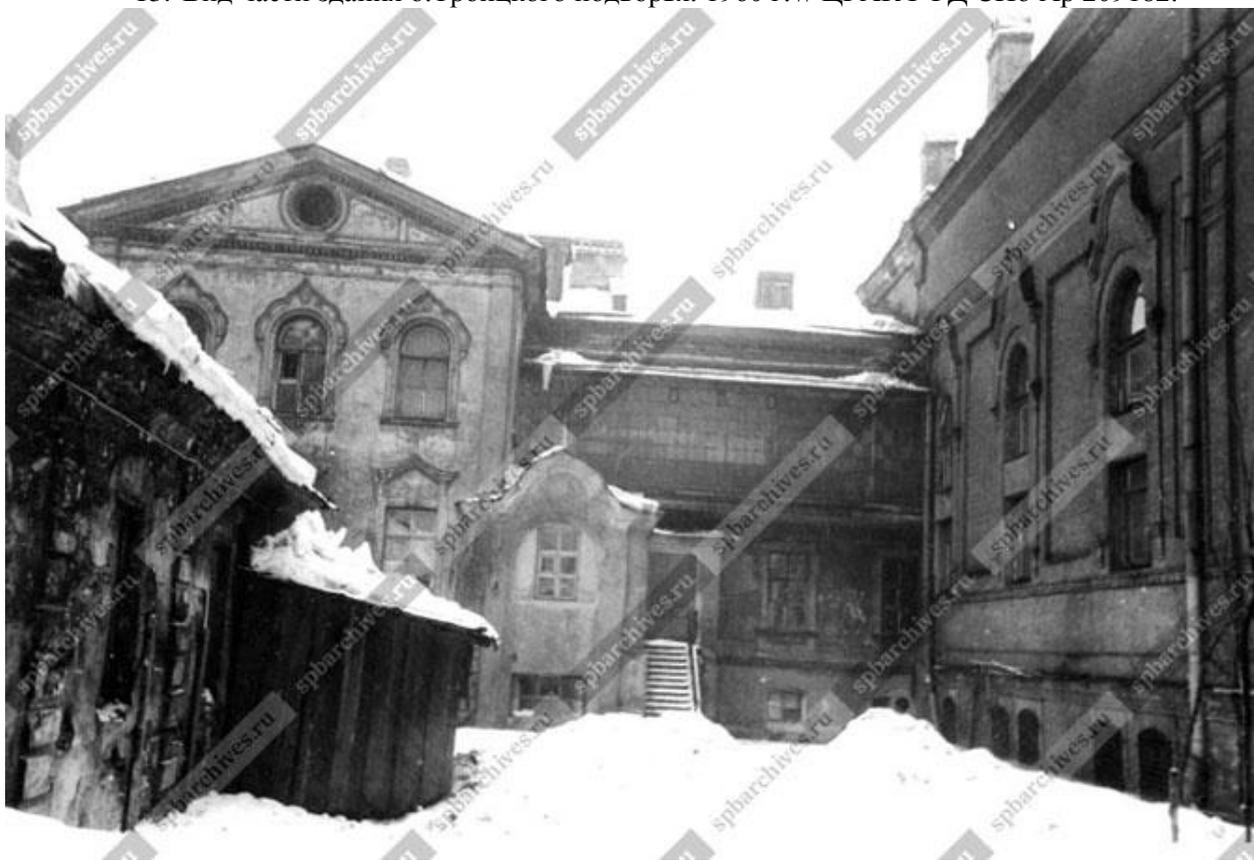
11. План нижнего этажа. 1870 г. // ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.5286. Л. 87-88.



12. План двора, принадлежащий Троицко-Сергиевской Лавры. 1871 г. // ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.5286. Л. 97.



13. Вид части здания б.Троицкого подворья. 1960 г. // ЦГАКФФД СПб Ар 209182.



14. Вид зданий б.Троицкого подворья. 1960 г. // ЦГАКФФД СПб Ар 209174



15. Библиотека им. В.В.Маяковского, вид со двора. 1970 - 1975 г.г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1087357>.



16. Улица Рубинштейна. 1989 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/132201>.



pastvu.com/1605595 Anton Balazh

17. Улица Рубинштейна. 1991 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1605595>.



18. В расселенной квартире на улице Рубинштейна, 4. 1995 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1817336>.



19. 2011 г. — Доходный дом подворья Троице-Сергиевой Лавры // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house2498.html>.

Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

Фотофиксация современного состояния

**Фотофиксация современного состояния выявленного объекта
культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3,
литера А (Рубинштейна ул., 3)
от 25.02.2025 г.**

Фотофиксация выполнена Глинской Н.Б.

Аннотация

Фото 1. Фрагмент лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 2. Фрагмент лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 3. Фрагмент лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 4. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 5. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 6. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 7. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 8. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 9. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 10. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 11. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 12. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 13. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 14. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 15. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 16. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 17. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 18. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Фото 19. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Условные обозначения:

◀ - Место и направление фотофиксации

1 - Номер фотографии

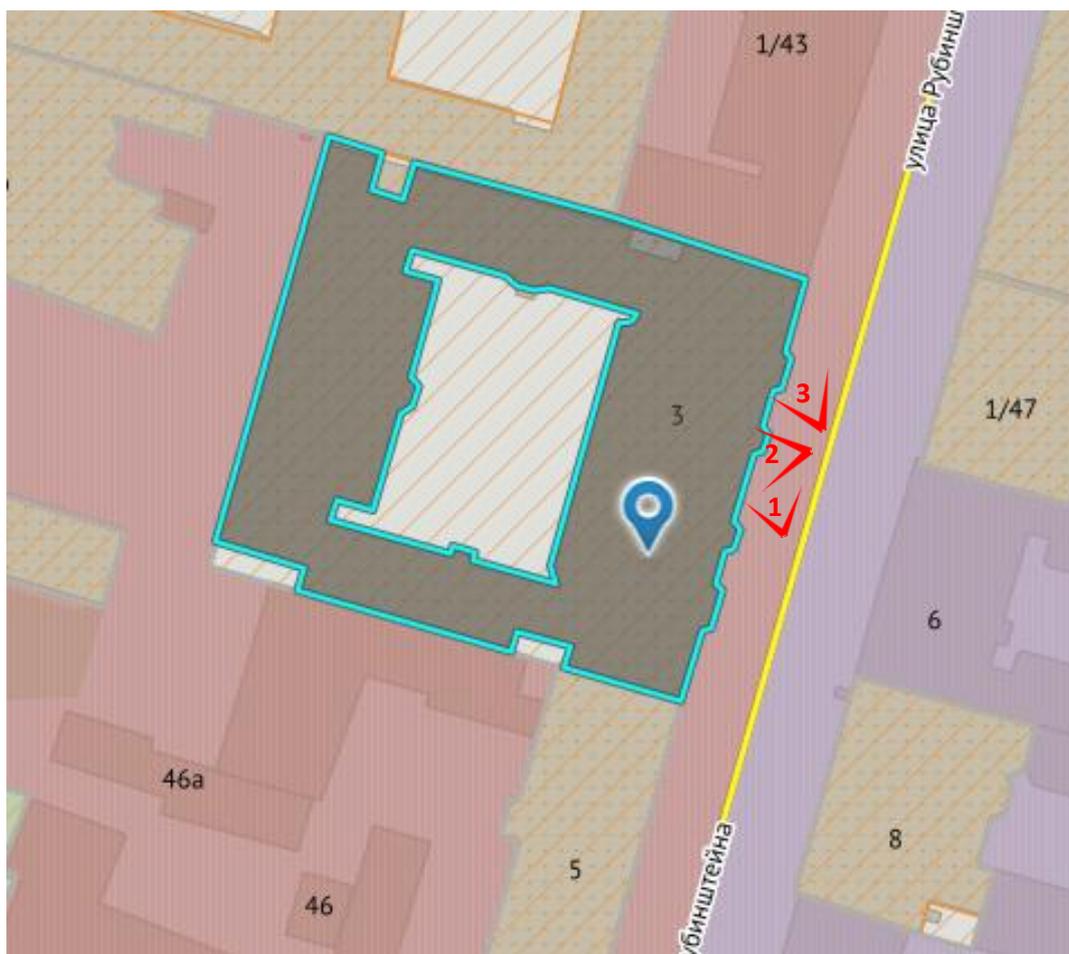


Рисунок 1.Схема фотофиксации на плане здания

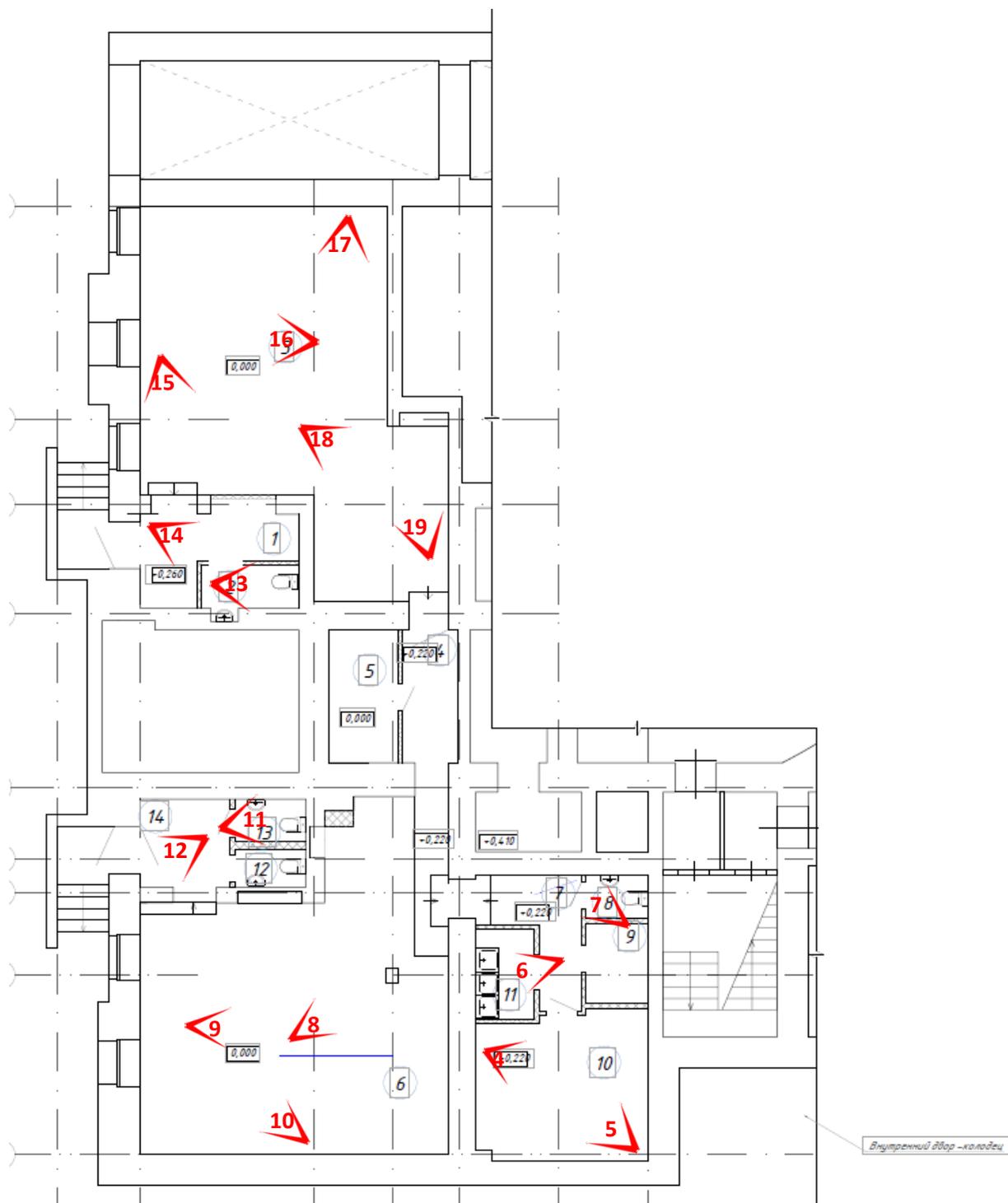


Рисунок 2. Схема фотофиксации на фрагменте плана цокольного этажа



Фото 1. Фрагмент лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»



Фото 2. Фрагмент лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

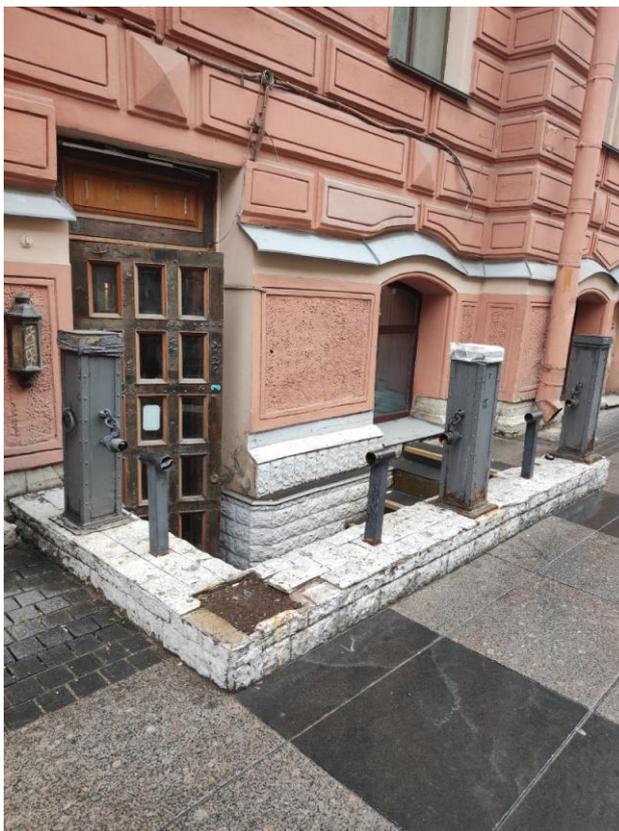


Фото 3. Фрагмент лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

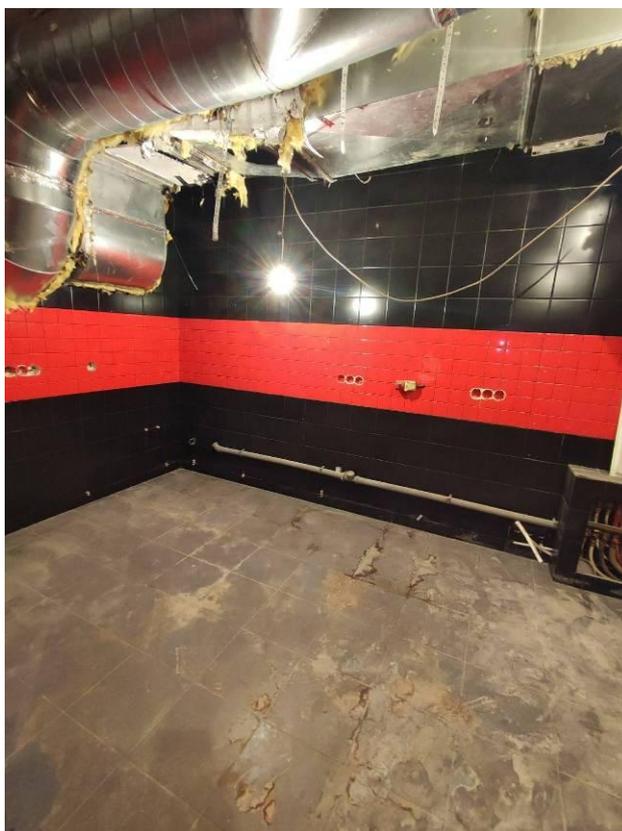


Фото 4. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

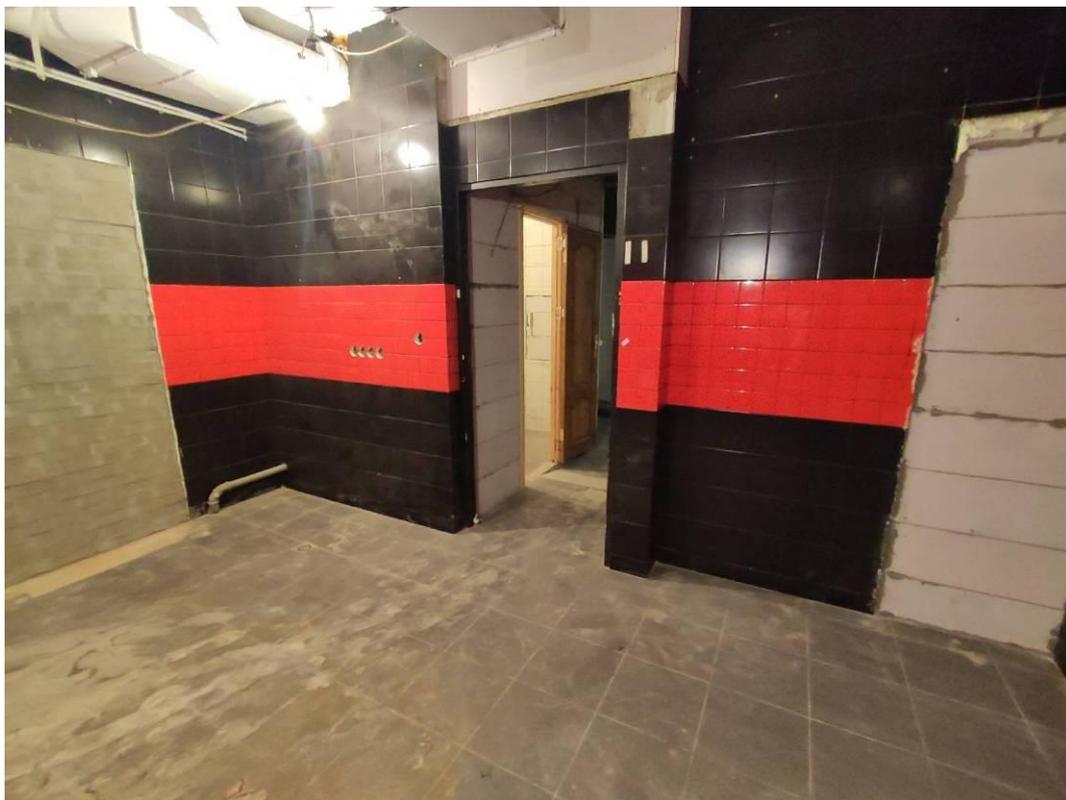


Фото 5. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»



Фото 6. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»



Фото 7. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

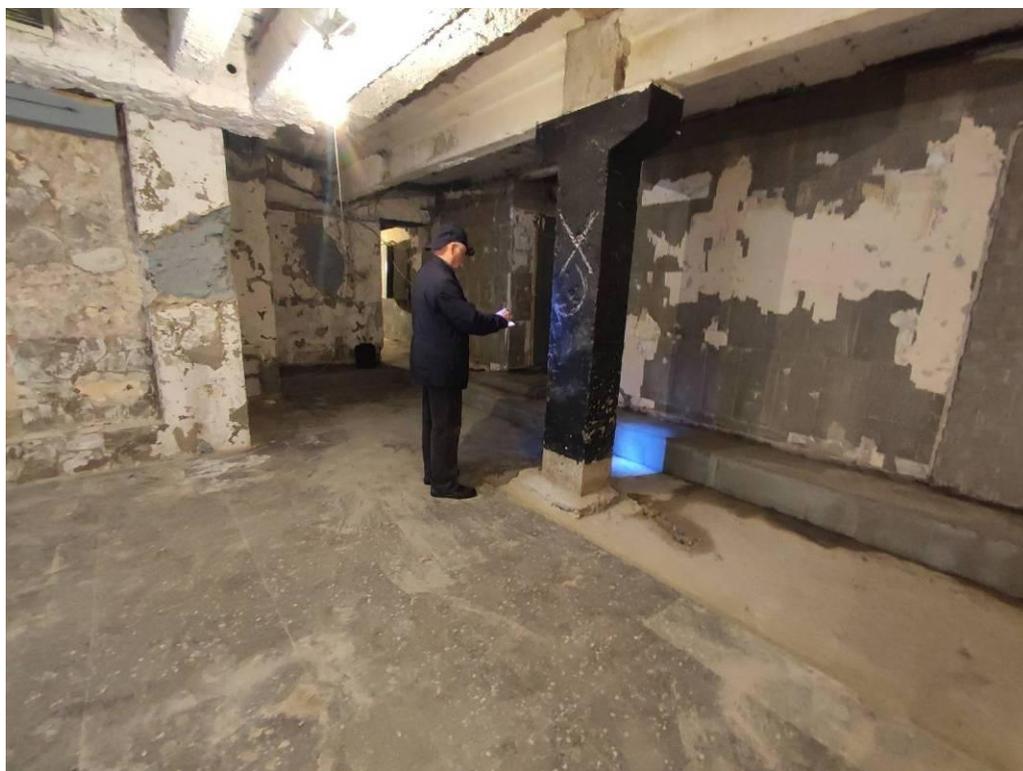


Фото 8. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»



Фото 9. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»



Фото 10. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»



Фото 11. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»



Фото 12. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»



Фото 13. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»



Фото 14. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»



Фото 15. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

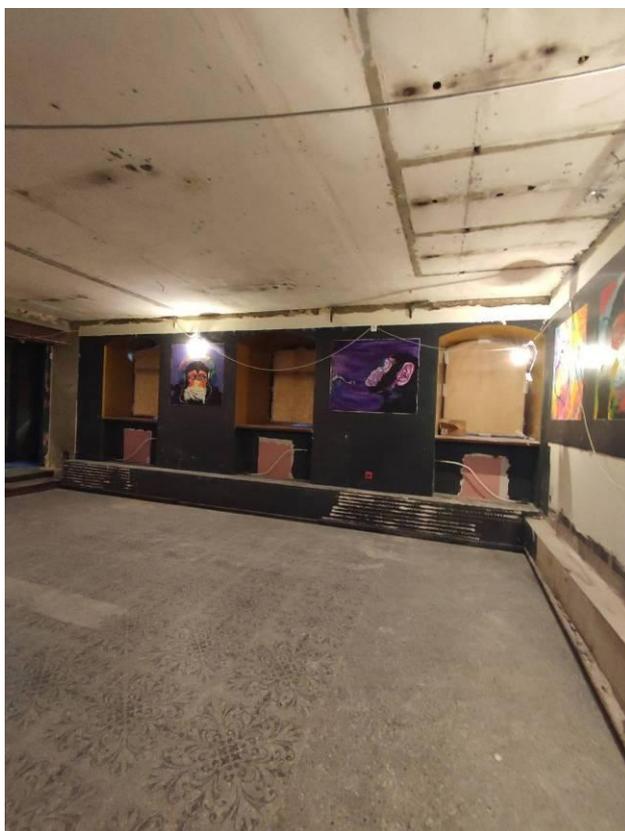


Фото 16. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»



Фото 17. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

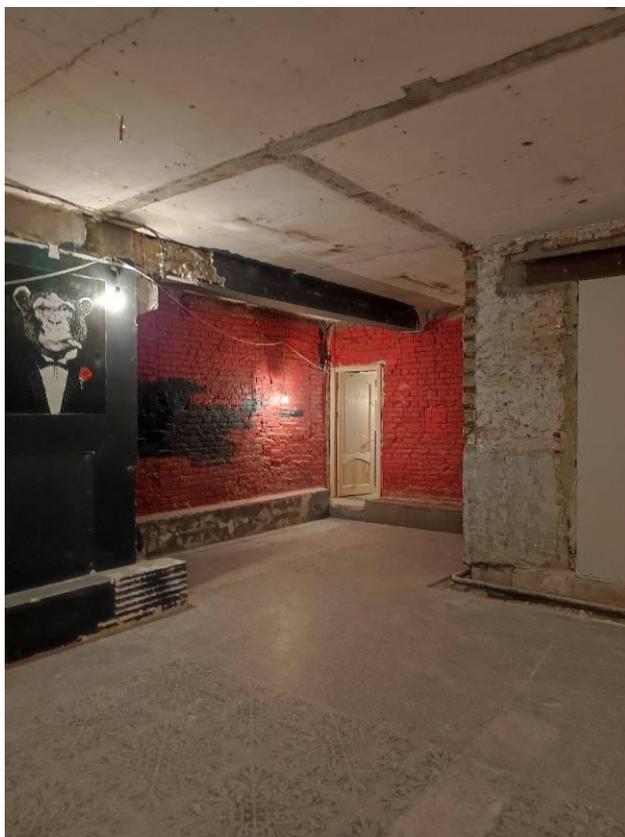


Фото 18. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»



Фото 19. Интерьер пом. 14-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

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

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

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 года № 15

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

Центральный административный район

№ п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
2123	Подворье Троице-Сергиевой лавры	середина XVIII века - 1870-е годы	архитекторы А.И.Ланге, А.М.Горностаев, С.В.Садовников, М.А.Макаров	Фонтанки р.наб., 44; Рубинштейна ул., 3	среднее	-"
2123.2	Доходный дом	1871	арх. М.А.Макаров	Рубинштейна ул., 3	среднее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)

Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

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



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

04.07.2011

№ 10-340

**Об утверждении перечня предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»**

1. Утвердить перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 3, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

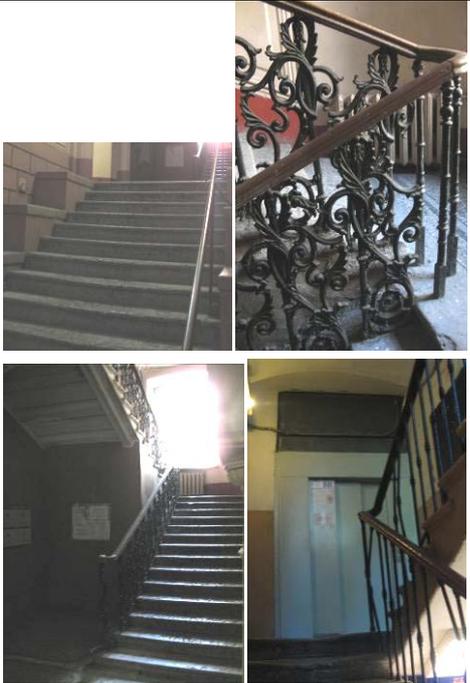
3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

А.А.Разумов

Перечень
предметов охраны выявленного объекта культурного наследия
«Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»
Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 3, литера А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты, включая лицевой и три дворовых корпуса;</p> <p>исторические конфигурация (двускатная – лицевого и западного дворового корпусов, односкатная – северного и южного дворовых корпусов) и габариты крыш лицевого и дворовых корпусов;</p> <p>историческое местоположение и габариты воротного проезда лицевого корпуса (с антресолю) и трех проездов дворовых корпусов.</p>	  
2	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены;</p> <p>типы сводов – пологие, на подпружных арках (воротные проезды), пологие с распалубками (межэтажные площадки);</p> <p>исторические отметки междуэтажных перекрытий;</p>	    

		<p>лестница южного парадного вестибюля лицевого корпуса – тип (одномаршевая), материал ступеней (известняк); южная парадная межэтажная лестница лицевого корпуса – тип (двухмаршевая), материал ступеней (известняк), конструкция (марши на металлических косоурах), перильные ограждения – материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (растительный орнамент); Л-4 – тип (двухмаршевая), материал ступеней (известняк), перильные ограждения – материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (прутья с перехватами).</p>	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевой фасад: материал и характер отделки фасада – гладкая и рустованная штукатурка; материал и характер отделки цоколя – известняковая скоба; кирпичный руст (в уровне 1-го этажа); центральный ризалит, завершенный филенчатым аттиком с филенчатыми тумбами и лукообразным повышением в центральной части;</p>	

две боковые раскреповки, завершенные филенчатыми аттиками с прямоугольными филенчатыми тумбами;

два портала парадных входов – с закругленными углами, нишей с замковым камнем, фланкированной парными стилизованными колонками; дверные проемы – конфигурация (прямоугольная), габариты и местоположение, профилированные наличники; исторические заполнения дверных проемов – конфигурация, материал (дерево), исторический рисунок (прямоугольные филенки);

четыре балкона (два – над порталами парадных входов, два – 3-го этажа центральной части фасада) – габариты, местоположение, исторические литые ограждения; проемы балконных дверей – конфигурация (с полуциркульными и лучковыми завершениями), габариты, местоположение, профилированные тяги в верхней части проемов, стилизованные архивольты, опирающиеся на пилястры; исторические заполнения проемов балконных дверей – конфигурация, материал (дерево);

оконные проемы – конфигурация (прямоугольная с закругленными углами, с полуциркульными и лучковыми завершениями), габариты и местоположение; исторические заполнения оконных проемов – конфигурация, материал (дерево) исторический рисунок; профилированные наличники, обрамления в виде лепного жгута, замковые камни, профилированные архивольты, фланкирующие проемы полуколонки, прямоугольные филенки с лепными композициями растительного рисунка (подоконное пространство);



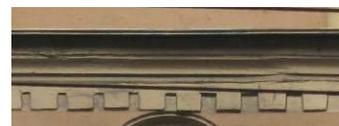
аркадно-колончатый пояс (в уровне 2-3-го этажей);



аркадно-колончатый пояс (антресоль воротного проезда);



профилированные межэтажные и подоконные карнизы, гладкий фриз, пояс дентикул, пояс растительного рисунка;



восемь стилизованных пилястр с орнаментированной граненой гирькой в нижней части, фланкирующих ризалит и раскреповки (в уровне 4-го этажа);



лепной жгут (в уровне 3-го этажа);
фигурные филенки с фактурной штукатуркой, лепными композициями растительного рисунка, картушем, гирляндами;



венчающий профилированный раскрепованный карниз, орнаментальный фриз, пояс дентикул;



		<p>дворовые фасады: материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка; материал и характер отделки цоколя (известняковая скоба); три лестничных ризалита (северный, западный и южный корпуса); дверные и оконные проемы – конфигурация (прямоугольная, с полуциркулярным завершением), габариты и местоположение; исторические заполнения оконных проемов – конфигурация, материал (дерево), рисунок; венчающий профилированный раскрепованный карниз.</p>	   
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>южная лестница лицевого корпуса: вестибюль – арочный проем, фланкированный стилизованными трехчетвертными колоннами, профилированные филенки и парные кронштейны, декорированные лепными акантовыми листьями, поддерживающие свод арки; кирпичный уплощенный руст, профилированная тяга (нижняя часть стен вестибюля);</p> <p>площадка 1-го этажа: арочный проем, фланкированный стилизованными трехчетвертными колоннами, профилированные филенки и парные кронштейны, декорированные лепными акантовыми листьями, поддерживающие свод арки;</p> <p>покрытие полов (мраморная крошка), стилизованный растительный рисунок;</p>	   

6

		оформление стен лестничных площадок и маршей – профилированные рамы;	
--	--	--	---

Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

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

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

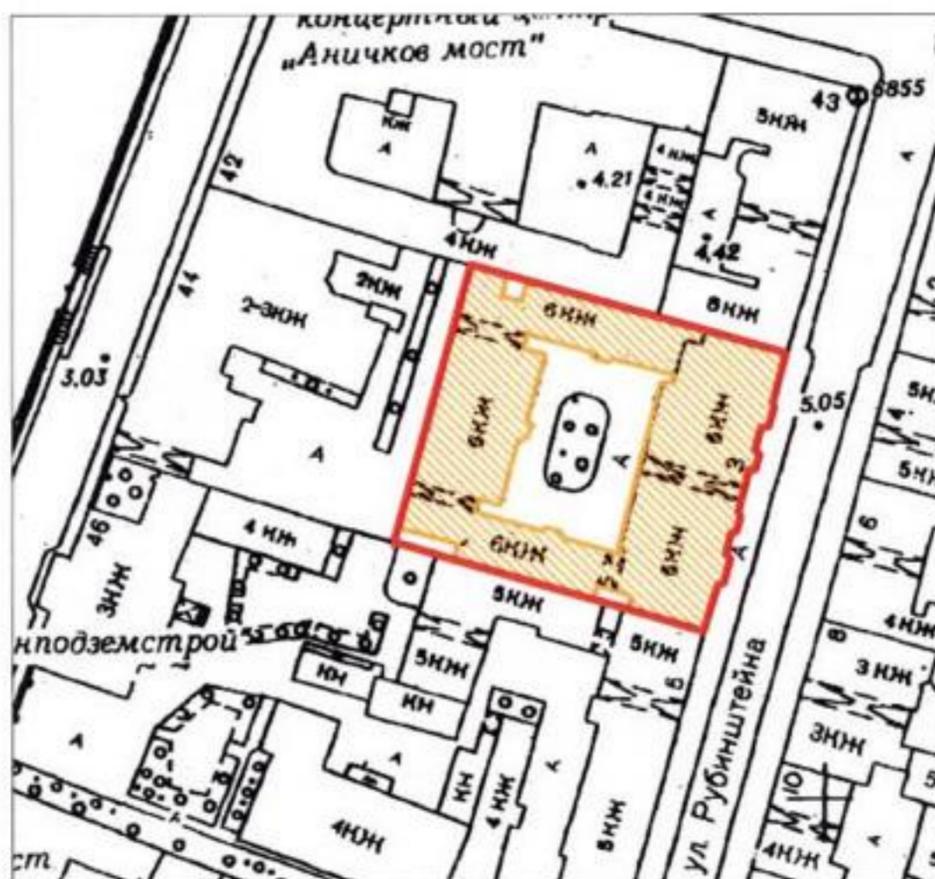
А.А.Разумов

М.П.

"14" марта 2011

**План границ территории
выявленного объекта
культурного наследия
"Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры"**

г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, литера А



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____ / _____ /

Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

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

СОГЛАСОВАНО:

(должность)

Петров Егор Алексеевич

(подпись) (Ф.И.О.)

" 21 " Октября 20 24 г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник отдела Центрального района
Управления по охране и использованию
объектов культурного наследия_____
(должность)Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры_____
(наименование органа охраны)

О.А. Баталова

(Ф.И.О.)ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат 083DF1F5AC76156685B2CD96820F4B49
Владелец Баталова Ольга Александровна
Действителен с 16.11.2023 по 08.02.2025**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
№01-21-2830/24-0-1 от 21.10.2024

Ремонт и приспособление для современного использования нежилого помещения 14Н

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 «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры» (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.	Рубинштейна	д.	3	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):

Петров Егор Алексеевич (на основании выписки из ЕГРН)

(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.	Афонская	д.	16	лит.	А	офис/кв.	257
ИНН	7 8 1 4	1	7 3	5 7	1 2	5 -	
ОГРН/ОГРНИП	3 1 6 7	8 4	7 0 0	0 5	1 6	1 5	-
Ответственный представитель:	Федосцева Марина Владимировна						
	(фамилия, имя, отчество (при наличии))						
Контактный телефон:	+7 (911) 922-67-49						
Адрес электронной почты:	-						

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

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

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

План границ территории объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры» утвержден КГИОП 14.03.2011

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры» утвержден распоряжением КГИОП от 04.06.2011 №10-370
--

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:	
<p>Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	
Раздел 2. Комплексные научные исследования:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.</p> <p>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.</p> <p>Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований.</p> <p>Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</p>	<p>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>

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 нежилого помещения 14Н разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	
9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:	
<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, утвержденное 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 экспертизы и представлению для рассмотрения в КГИОП в установленном порядке.

11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Главный специалист отдела
Центрального района
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

(должность, наименование организации)

**Иванова Ксения
Александровна**

(Ф.И.О. полностью)

Приложение № 7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

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



Правительство Санкт-Петербурга
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

**Санкт-Петербургское государственное
бюджетное учреждение
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОГО И
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО
ЦЕНТРАЛЬНОЕ
ДЕПАРТАМЕНТА КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ул. Белинского, д. 13
Санкт-Петербург, 191014
тел. (812) 777-91-33, факс (812) 644-51-38
e-mail: cenpib@guion.spb.ru

ОКПО 50241950 ОГРН 1227800025067
ИНН 7841097748/КПП 784101001

ГБУ «ГУИОН»
№ 05-3577/24-0-0
от 21.11.2024

№ _____
На № _____ от _____



Выписка из инвентарного дела о технических характеристиках объекта

По данным ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности строение, находящееся по адресу: **Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 3, литера А**, по состоянию на **2008** год, имеет следующие технические характеристики:

1. Год постройки – **1871**;
2. Год последнего капитального ремонта – **1982**;
3. Фундаменты – **бутовый ленточный**;
4. Наружные и внутренние капитальные стены – **кирпичные оштукатуренные**;
5. Перегородки – **гипсобетонные, шлакобетонные**;
6. Перекрытия чердачные – **железобетонные плитные настилы**;
7. Перекрытия междуэтажные – **железобетонные плитные настилы**;
8. Перекрытия подвальные – **железобетонные плитные настилы**;
9. Крыша – **металлическая по деревянной обрешетке**;
10. Проемы оконные – **деревянные двухстворные, металлопластиковые**;
11. Проемы дверные – **деревянные, металлические**;
12. Отопление – **от городской сети**;
13. Горячее водоснабжение – **от газовых колонок**;
14. Вентиляция – **естественная**;
15. Газоснабжение – **централизованное**;
16. Мусоропровод – **отсутствует**;
17. Лифты – **имеются**;
18. Канализация – **сброс в городскую сеть**;
19. Процент износа – **28%**.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой деятельности



В.Б. Митичева

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

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Центрального района

Экспликация помещения

Инв. № 16/01-2239

Адрес: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 3, литера А, помещение 14-Н

Назначение помещения: Нежилое

Использование помещения по факту/проекту: Общественного питания

Благоустройство помещения:

отопление: центральное автономное
горячее водоснабжение: центральное от газовых колонок от дровяных колонок
водопровод канализация газоснабжение электроплита
мусоропровод прочее _____

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Формулы для вычисления площадей	Общая площадь, кв. м	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас, с коэф. кв. м	Высота, м	Примечание
Кольцо	14-Н	1	коридор	$2.30 \times 4.05 - 2.56 \times 1.10$	6.5		3	
		2	совмещенный санузел	$1.02 \times 2.45 + 0.73 \times 0.39$	2.8		3	
		3	шкаф	0.52×1.57	0.8		3	
		4	зал	$6.32 \times 10.14 - 4.81 \times 2.50 + 4.85 \times (1.27 + 0.44) - 0.44 \times 0.70$	60.0		3	
		5	коридор	$3.44 \times 1.92 - 2.49 \times 0.86$	4.5		3	
		6	кладовая	1.77×2.31	4.1		3	
		7	зал	$9.57 \times 8.08 - 0.64 \times 1.14 - 4.72 \times 2.54 + 0.87 \times 0.45 - 0.82 \times 0.32 - 0.45 \times 0.36$	64.6		2.84	
		8	коридор	$2.71 \times 3.48 - 1.62 \times 2.30$	5.7		2.9	
		9	совмещенный санузел	1.18×1.28	1.5		2.9	
		10	кабинет	1.65×2.02	3.3		2.9	
		11	кухня	$4.44 \times 3.93 - 0.52 \times 0.33 - 0.20 \times 1.18 - 1.64 \times 0.77$	15.8		2.9	
		12	моечная	1.54×2.78	4.3		2.9	
		13	совмещенный санузел	0.98×1.83	1.8		2.84	
		14	совмещенный санузел	1.10×1.82	2.0		2.84	
		15	тамбур	2.29×2.18	5.0		2.84	
Итого по помещению 14-Н:					182.7			

КОПИЯ ВЕРНА

По состоянию на 2007 г.



20.11.2024

Приложение № 8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия

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

“ 12 ” ноября 20 24 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители проектной организации

ООО "Проектное бюро «Сириус»

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

№МКРФ 20791 от 22 декабря 2020г

составили настоящий акт на предмет 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:

Выявленный объект культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»

(Историко-культурное значение и наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

Санкт-Петербург

(город)

улица ул. Рубинштейна д. 3 лит. А Пом/Кв. Пом. 14-Н

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание является выявленным объектом культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры». Здание построено в 1871 г. по проекту архитектора Макарова.

(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения)

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) Общее состояние:

Общее техническое состояние - удовлетворительное

б) Фундаменты (материал, конструкция, состояние, связи):

Фундаменты под стенами здания - ленточные бутовые на известковом растворе.

Общее техническое состояние – удовлетворительное

в) Цоколи и отмостки около них:

Отделка цоколя – известковая скоба.

Отмостка – существующее покрытие.

Общее техническое состояние - удовлетворительное.

г) Стены наружные (материал, конструкция, состояние, связи):

Стены – кирпичные из полнотелого кирпича на известковом и цементно-известковом растворе, оштукатурены и окрашены. Трещины на фасадах, препятствующие нормальной эксплуатации, при осмотре не обнаружены. Общее техническое состояние - удовлетворительное

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):

Кровля с покрытием из оцинкованной стали по деревянным стропилам и обрешетке. Стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы – в работоспособном состоянии.

е) Главы, шатры, их конструкция и покрытие:

отсутствуют

ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):

Лицевой фасад здания отделан гладкой, фактурной и рустованной штукатуркой. Фасад здания представляет собой симметричную композицию с центральной ризалитной частью и симметрично расположенными двумя порталами парадных входов – с закругленными углами, нишей с замковым камнем, фланкированной парными стилизованными колонками. В уровне 2-4 этажей фасад акцентирован балконами.

Отделка цоколя – известковая скоба.

Порталы двух входов лицевого корпуса обработаны коричневым полированным гранитом (пилоны с перемычкой). В уровне 2-4 этажей устроены семь пилястр с капителями в виде торсов атлантов, в уровне 4-5 этажей - восемь каннелированных пилястр. В уровне 2-5 этажей имеются внешние подоконные доски. Мансардная терраса (лицевой корпус) имеет ограждение глухими панелями.

Главный (лицевой) фасад оформлен элементами архитектурно-художественного лепного декора: профилированные наличники, обрамления в виде лепного жгута, замковые камни, профилированные архивольты, фланкирующие проемы полуколонны, прямоугольные филенки с лепными композициями растительного рисунка (подоконное пространство); аркатурно-колончатый пояс (в уровне 2-3-го этажей); аркатурно-колончатый пояс (антресоль воротного проезда); профилированные межэтажные и подоконные карнизы, гладкий фриз, пояс дентикул, пояс растительного рисунка; восемь стилизованных пилястр с орнаментированной граненой гирькой в нижней части, фланкирующих ризалит и раскреповки (в уровне 4-го этажа); лепной жгут (в уровне 3-го этажа); фигурные филенки с фактурной штукатуркой, лепными композициями растительного рисунка, картушем, гирляндами.

Входы в помещение 14-Н цокольного этажа осуществляются со стороны лицевого фасада через прямки.

Дворовые фасады:

Материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка; материал и характер отделки цоколя – известняковая скоба; три лестничных ризалита (северный, западный и южный корпуса); венчающий профилированный раскрепованный карниз.

3. Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника:

а) Общее состояние:

Общее состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника оценивается, как работоспособное

б) Перекрытия (сводчатые, плоские):

Перекрытие над помещением 14-Н – железобетонные сборные плиты с овальными пустотами, металлические балки с заполнением плитами БПР, перекрытие под лестничным маршем - кирпичное сводчатое. Общее техническое состояние - удовлетворительное

в) Полы:

Отделка пола – бетонный наливной пол, керамическая плитка. Общее техническое состояние - удовлетворительное

г) Стены внутренние (материал, конструкция, состояние, связи):

Стены – кирпичные из полнотелого кирпича на известковом и цементно-известковом растворе. Трещины на фасадах, препятствующие нормальной эксплуатации, при осмотре не обнаружены. Общее техническое состояние - удовлетворительное

д) Столбы, колонны:

отсутствуют

е) Дверные и оконные проемы и их заполнение:

Оконные заполнения на фасадах – исторические (с деревянными переплетами), а также более поздние из ПВХ-профиля с сохранением исторической расстекловки, а также без сохранения исторической расстекловки. Дверные заполнения на лицевом фасаде – деревянные, филенчатые.

Оконные и дверные заполнения в границах пом. 14-Н:

Фасадные дверные заполнения – из древесины хвойных пород, филенчатое, поздние, окрашены масляной красной. Рисунок и цвет заполнения не соответствует Распоряжению КГИОП № 10-370 от 04.07.2011 г. об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры» по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 3, литера А.

Общее техническое состояние удовлетворительное.

Оконные заполнения ОК-1 из ПВХ профилей коричневого цвета. Материал и заполнения не соответствует Распоряжению КГИОП № 10-370 от 04.07.2011 г. об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры» по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 3, литера А. Расстекловка оконных заполнений соответствует ранее согласованному проекту «Кафе. Встроенное нежилое помещение 14-Н. Ул Рубинштейна, д. №13, лит. А. Реконструкция. 2002».

Общее техническое состояние удовлетворительное.

ж) Лестница и крыльцо:

Входы в помещение осуществляются через приямки. Подпорные стенки приямка облицованы известковыми скобами. Наблюдаются загрязнения, сколы и утраты облицовки. Металлические ограждение приямков частично утрачено, состояние неудовлетворительное. Ступени лестниц ведущей в приямки облицованы керамической плиткой. Наблюдаются сколы, загрязнения. Ограждение диссонирует с архитектурным обликом здания и не соответствует ранее согласованному проекту «Кафе. Встроенное нежилое помещение 14-Н. Ул Рубинштейна, д. №13, лит. А. Реконструкция. 2002». Общее техническое состояние неудовлетворительное.

з) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:

отсутствуют

4. Живопись (монументальная, станковая, материал):

отсутствует

5. Виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия

Проект ремонта с приспособления предусматривает следующие мероприятия к реализации:

- демонтаж существующих ненесущих перегородок и существующей отделки
- монтаж новых перегородок и перераспределение площадей помещения
- установка дверей во вновь образованные проемы
- переоборудование помещений санузлов и установка сантехнического оборудования
- демонтаж и замена электропроводки

- отделка помещений современными материалами
- устройство полов
- раскрытие ранее заложеного проема в несущей стене
- замена существующих поздних оконных и дверных заполнений на новые
- переоборудование системы приточно-вытяжной вентиляции и установка наружных блоков кондиционеров
- ремонт облицовки приямка, ступеней и замена ограждения приямка
- Устройство козырьков над приямками

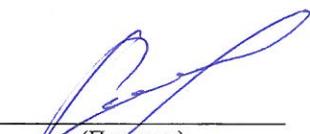
II. Выводы:

Предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

III. Подписи сторон:

Представители проектной организации:

Руководитель организации

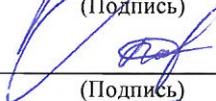


(Подпись)

Гасан-заде Елена Аязовна

(Ф.И.О. полностью)

Главный архитектор проекта



(Подпись)

Ларина Оксана Владимировна

(Ф.И.О. полностью)

Главный инженер проекта



(Подпись)

Дикарев Антон Владимирович

(Ф.И.О. полностью)



Приложение № 9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
11.10.2024г.			
Кадастровый номер:	78:31:0001225:2262		
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001225		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:31:1225:0:6:3		
Местоположение:	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 3, литера А, помещение 14-Н		
Площадь, м2:	182.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № цокольный		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	17005058.68		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001225:2011		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Постарнакова Елена Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Петрова Егора Алексеевича		

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

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
11.10.2024г.			
Кадастровый номер:		78:31:0001225:2262	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Петров Егор Алексеевич, 28.11.1977, гор. Пермь, Российская Федерация,
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:31:0001225:2262-78/011/2024-39 11.10.2024 10:42:40
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи нежилого помещения, выдан 10.10.2024 Документ нотариально удостоверен: 10.10.2024 Постарнакова Елена Владимировна, временно исполняющая обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Комарова Алексея Викторовича 78/312-н/78-2024-9-805
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	11.10.2024 10:42:40	
	номер государственной регистрации:	78:31:0001225:2262-78/011/2024-40	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2024 до 10.04.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Иванова София Константиновна. 31.07.1993, г. Новосибирск, Российская Федерация	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

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

Лист 3

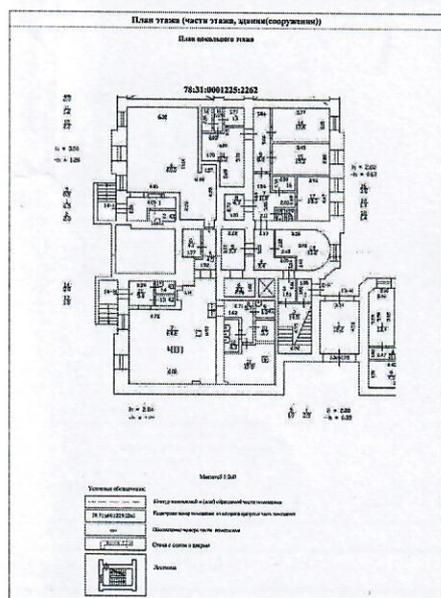
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 10	
11.10.2024г.	
Кадастровый номер: 78:31:0001225:2262	
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения, выдан 10.10.2024 Документ нотариально удостоверен: 10.10.2024 Постарнакова Елена Владимировна, временно исполняющая обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Комарова Алексея Викторовича 78/312-н/78-2024-9-805
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правовпритязания 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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
11.10.2024г.			
Кадастровый номер: 78:31:0001225:2262		Номер этажа (этажей): цокольный	

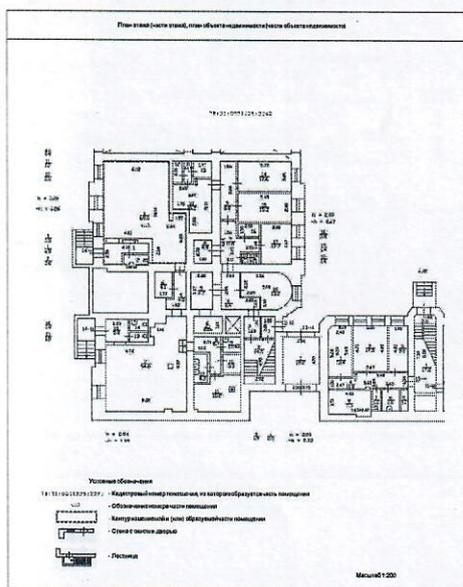


Масштаб 1

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

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
11.10.2024г.			
Кадастровый номер: 78:31:0001225:2262		Номер этажа (этажей): Цокольный этаж	



Масштаб 1:200

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

Лист 6

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5

Всего листов раздела 5: 7

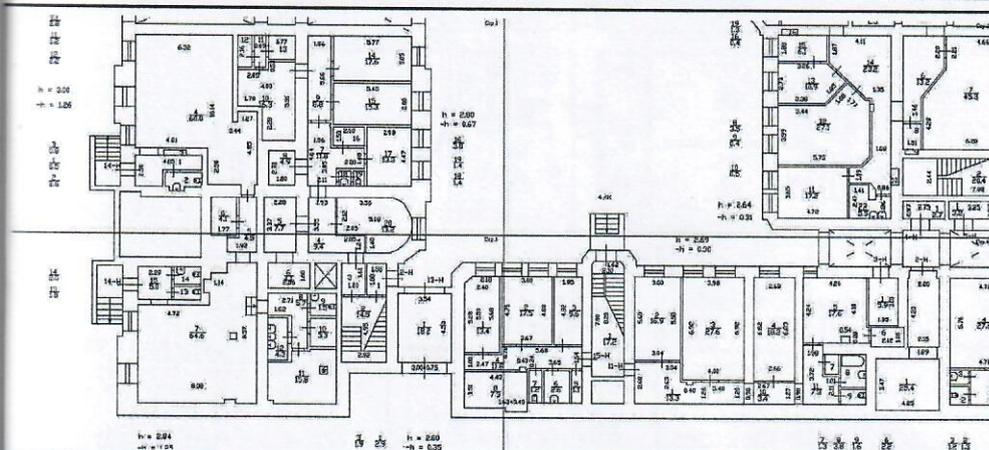
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 10

11.10.2024г.

Кадастровый номер: 78:31:0001225:2262

Номер этажа (этажей): цокольный



Масштаб 1

полное наименование должности

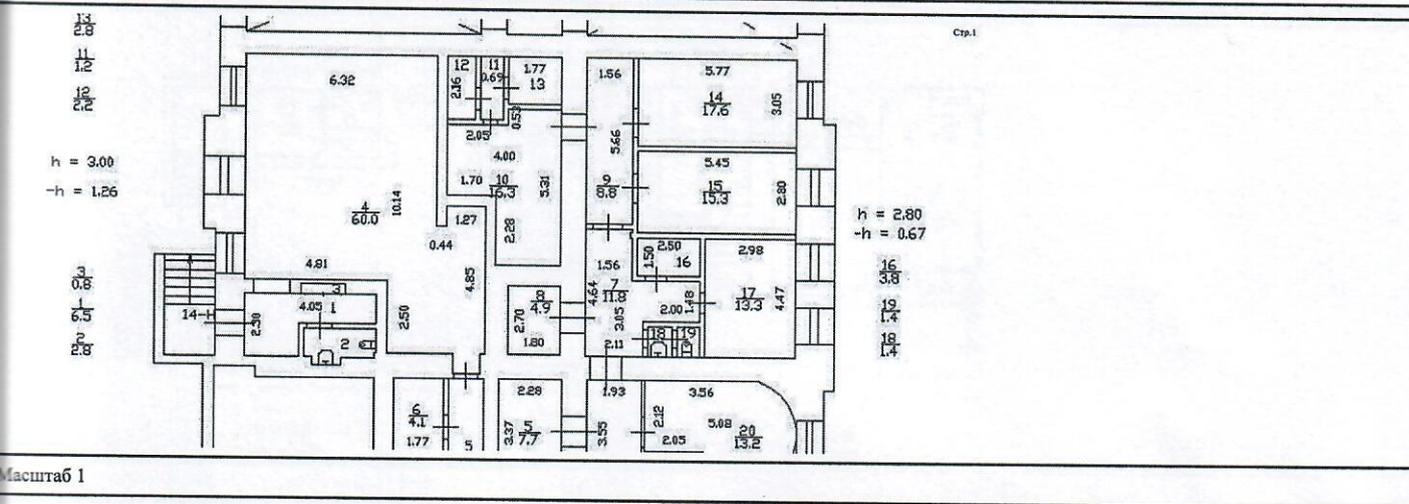


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0VDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

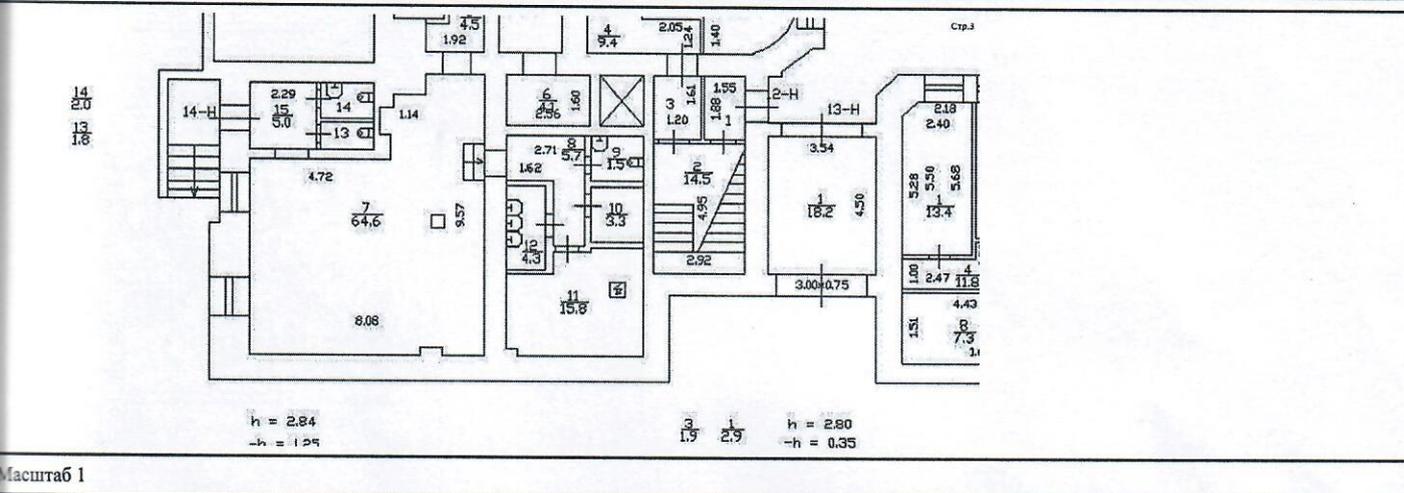
инициалы, фамилия

Помещение			
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
10.2024г.			
Кадастровый номер: 78:31:0001225:2262		Номер этажа (этажей): цокольный	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 009Р0ВDC181A023B64597F1E2379BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
10.2024г.			
Кадастровый номер: 78:31:0001225:2262		Номер этажа (этажей): цокольный	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------



Российская Федерация
Санкт-Петербург

Одиннадцатого октября две тысячи двадцать четвёртого года

Я, Постарнакова Елена Владимировна, временно исполняющая обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Комарова Алексея Викторовича, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

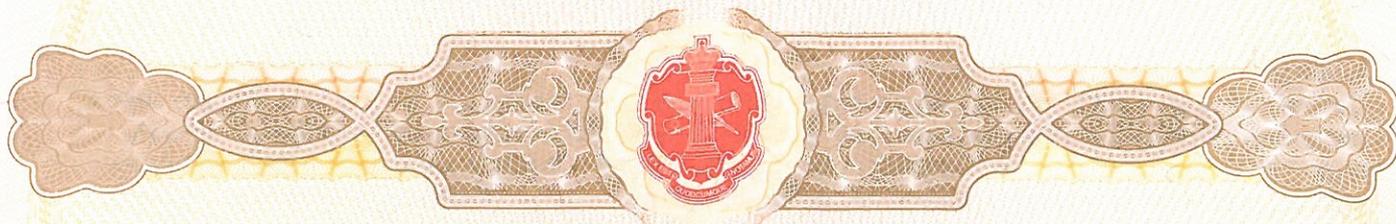
Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 78/312-н/78-2024-10-1279.

Уплачено за совершение нотариального действия: 1700 руб. 00 коп.



Е.В.Постарнакова



78 А В 5941631

ДОВЕРЕННОСТЬ

Санкт-Петербург, одиннадцатого октября две тысячи двадцать четвёртого года.

Я, гр. Петров Егор Алексеевич, 28 ноября 1977 года рождения, место рождения:

настоящей доверенностью уполномочиваю
гр. Федосцеву Марину Владимировну, 20 октября 1983 года рождения,

гр. Гасан-заде Елену Аязовну, 11 сентября 1978 года

гр. Перевезенцеву Ирину Михайловну, 28 декабря 1985 года рождения, гражданство:

гр. Чернявскую Ирину Петровну,

гр. Алексееву Анну Сергеевну, 25 апреля 1985 года рождения,

быть моими представителями во всех государственных, административных и иных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга, в том числе в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и его территориальных отделениях (филиалах), Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, Комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества», у кадастровых инженеров, Публично-правовой компании «Роскадастр» и ее филиалах, в Администрации района, в районной Межведомственной комиссии, в Структурных подразделениях Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг, Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, ФГУЗ «Центральной гигиены и эпидемиологии», в Жилищном комитете Правительства Санкт-Петербурга, в органах пожарного надзора, ГУ «Петербурггосэнергонадзор», АО «Петрозлектросбыт», ПАО «Ленэнерго», ГК

Санкт-

-Петербург

«Петербурггаз», АО "Петербургская сбытовая компания", в ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», в телефонном узле, в жилищно-эксплуатационных органах по всем вопросам связанным с приспособлением для современного использования, переустройством и перепланировкой помещения по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 3, лит. А, пом. 14-Н, для чего предоставляю право подавать и получать необходимые заявления, справки, договора и письма, выписки из единого государственного реестра недвижимости, справки о содержании правоустанавливающих документов, технические паспорта на помещения и иные документы, с правом заказа, согласования и получения проектной и иной документации, необходимой для согласования перепланировки помещения в установленном законом порядке, регистрации произведенной перепланировки в установленном законом порядке, с правом внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости, получения документов после регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, с правом подавать заявления, заверять документы, 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.

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

Содержание настоящей доверенности доверителю зачитано вслух.

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

Информация, установленная временно исполняющей обязанности нотариуса с моих слов, внесена в текст сделки верно.

доверитель

Пестров Егор Алексеевич

Российская Федерация

Санкт-Петербург

Одиннадцатого октября две тысячи двадцать четвёртого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Глазыриной Оксаной Владимировной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Пашина Сергея Георгиевича.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/334-н/78-2024-13-173.

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

Глазырина О.В.



24.600.578

Приложение № 10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия



Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 20791 от 22 декабря 2020 г.

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

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

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

согласно приложению № 1 к лицензии

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

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью
«Проектное бюро «Сириус»**

ООО «ПБ «Сириус»

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование),
организационно-правовая форма юридического лица, фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального
предпринимателя, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего его личность, наименование иностранного
юридического лица, наименование филиала иностранного юридического лица, аккредитованного в соответствии с Федеральным
законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»)

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

1157847146930

Идентификационный номер налогоплательщика
(ИНН)

7838037322

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**191023, г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 59, лит. А,
оф. №512**

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

Настоящая лицензия предоставлена на срок бессрочно

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№1657 от 22 декабря 2020 г.

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой частью на 1 листе.

Первый заместитель
Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)

Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии № **МКРФ 20791** от **22 декабря 2020 г.**

виды выполняемых работ:

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

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

Первый заместитель
Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного
лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)

Приложение № 11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

Копии договоров с экспертами

ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ УСЛУГ № 01-ИП-2025/02/25-1-ГНБ

Санкт-Петербург

25 февраля 2025 года

Гражданин Российской Федерации Петров Егор Алексеевич

именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице
Федосцевой Марины Владимировны,

действующего на основании доверенности от 11
октября 2024 года на бланке 78 АВ 5941631, зарегистрированной в реестре под № 78/334-н/78-2024-13-173, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Глинская Наталия Борисовна,

именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в
дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать **Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации (шифр – 3-14/1024, разработанной ООО «Проектное бюро «Сириус») на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры» по адресу: **Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., д. 3, лит. А, пом. 14-Н** (далее соответственно – «Услуги», «Объект»), а Заказчик обязуется принять оказанные Услуги и оплатить их.

1.2 Исполнитель оказывает Услуги в соответствии с предоставленными Заказчиком исходными данными, необходимыми для оказания Услуг, а также в соответствии с требованиями действующего на момент оказания Услуг законодательства.

1.3 Результатом оказанных Услуг является акт (с приложениями) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации - в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

2. Сроки оказания Услуг

2.1. Даты начала оказания Услуг - с момента подписания Договора при условии предоставления Заказчиком исходных данных. Дата окончания оказания Услуг – 100 (сто) рабочих дней со дня начала оказания Услуг.

2.2. Исполнитель вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором, при этом Исполнитель не вправе требовать увеличения цены Договора. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг (далее также «Акт сдачи-приемки») со стороны Заказчика, если иное не предусмотрено разделом 6 настоящего Договора.

2.4. В случае, если в рамках оказания Услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия по замечаниям экспертной комиссии возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в проектную документацию, Исполнитель приостанавливает оказание Услуг на период устранения Заказчиком замечаний к проектной документации.

3. Стоимость Услуг по Договору и порядок их оплаты

4. Права и обязанности Исполнителя

При оказании Услуг по Договору Исполнитель:

- 4.1. Обеспечивает надлежащее оказание Услуг по Договору и сдачу результата оказанных Услуг Заказчику в порядке и в сроки, установленные Договором.
- 4.2. Оказывает Услуги в соответствии с действующими нормами и правилами в области сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия.
- 4.3. Имеет другие права и обязанности, вытекающие из условий Договора и действующего законодательства.

5. Права и обязанности Заказчика

При исполнении Договора Заказчик:

- 5.1. Имеет право быть осведомленным о ходе оказания Услуг и соблюдении Исполнителем условий Договора.
- 5.2. Обязан оказывать содействие Исполнителю в процессе оказания им Услуг по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.
- 5.3. По окончании оказания Исполнителем Услуг осуществляет приемку их результатов в соответствии с условиями Договора.
- 5.4. До начала оказания Услуг передает Исполнителю исходные данные, необходимые для оказания Услуг.
- 5.5. Обязан передать Исполнителю исходные данные (в том числе проектную документацию), необходимые для оказания Услуг, указанных в пункте 1.1 Договора.

6. Сдача и приемка Услуг

6.1. Передача Документации, оформленной в установленном действующим законодательством порядке, осуществляется Исполнителем в количестве и на типе носителя, указанном в пункте 1.3 Договора. При этом Исполнитель также представляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки оказанных Услуг по Договору.

6.2. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации осуществляет приемку и передает Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки оказанных Услуг или Мотивированный отказ от приемки Документации и оказанных Услуг.

6.3. В случае Мотивированного отказа Заказчика от приемки Документации и оказанных Услуг Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляется и подписывается соответствующий двусторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их устранения. Если необходимость корректировки Документации возникла по вине Исполнителя, то он выполняет указанную корректировку безвозмездно. Если необходимость корректировки возникла по вине Заказчика, то Исполнитель выполняет корректировку как Дополнительные Услуги за дополнительную оплату после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Сдача-приемка результата оказанных Услуг по Договору осуществляется по Акту сдачи-приемки оказанных Услуг. До подписания данного Акта Сторонами Исполнитель считается не исполнившим обязательства по Договору, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

6.5. Если Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации и Акта сдачи-приемки оказанных Услуг не осуществляет приемку оказанных Услуг в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, Услуги считаются оказанными должным образом и принятыми Заказчиком. В этом случае Услуги подлежат оплате Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки оказанных Услуг с отметкой Исполнителя об отказе Заказчика от подписания.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном уведомительном порядке согласно действующему законодательству (в т.ч. согласно ст. 715 ГК РФ), при этом Заказчик уплачивает Исполнителю часть установленной стоимости Услуг пропорционально части Услуг, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора и принятой Заказчиком.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены⁹⁸ в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 3 (трех) дней со дня таких изменений.

8.4. Договор составлен в двух идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны признают юридическое действие подписанных и переданных по факсу или по электронной почте электронно-цифровых копий настоящего Договора, а также иных документов, относящихся к настоящему Договору.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

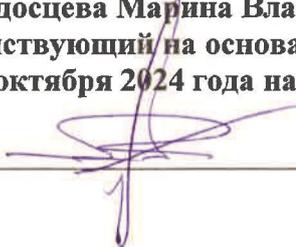
Заказчик:

**Гражданин Российской Федерации
Петров Егор Алексеевич**

Исполнитель:

**Гражданин Российской Федерации
Глинская Наталия Борисовна**

**Гражданин Российской Федерации
Федосцева Марина Владимировна,
действующий на основании доверенности от
11 октября 2024 года на бланке 78 АВ 5941631**


/М.В. Федосцева /

Гражданин Российской Федерации


/Н.Б. Глинская/

Санкт-Петербург

25 февраля 2025 года

Гражданин Российской Федерации Петров Егор Алексеевич

именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице
Федосцевой Марины Владимировны,

действующего на основании доверенности от 11
октября 2024 года на бланке 78 АВ 5941631, зарегистрированной в реестре под № 78/334-н/78-2024-13-
173, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Прокофьев Михаил Федорович,

именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в
дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать **Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации (шифр – 3-14/1024, разработанной ООО «Проектное бюро «Сириус») на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры» по адресу: **Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., д. 3, лит. А, пом. 14-Н** (далее соответственно – «Услуги», «Объект»), а Заказчик обязуется принять оказанные Услуги и оплатить их.

1.2 Исполнитель оказывает Услуги в соответствии с предоставленными Заказчиком исходными данными, необходимыми для оказания Услуг, а также в соответствии с требованиями действующего на момент оказания Услуг законодательства.

1.3 Результатом оказанных Услуг является акт (с приложениями) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации - в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

2. Сроки оказания Услуг

2.1. Даты начала оказания Услуг - с момента подписания Договора при условии предоставления Заказчиком исходных данных. Дата окончания оказания Услуг – 100 (сто) рабочих дней со дня начала оказания Услуг.

2.2. Исполнитель вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором, при этом Исполнитель не вправе требовать увеличения цены Договора. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг (далее также «Акт сдачи-приемки») со стороны Заказчика, если иное не предусмотрено разделом 6 настоящего Договора.

2.4. В случае, если в рамках оказания Услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия по замечаниям экспертной комиссии возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в проектную документацию, Исполнитель приостанавливает оказание Услуг на период устранения Заказчиком замечаний к проектной документации.

3. Стоимость Услуг по Договору и порядок их оплаты

4. Права и обязанности Исполнителя

При оказании Услуг по Договору Исполнитель:

- 4.1. Обеспечивает надлежащее оказание Услуг по Договору и сдачу результата оказанных Услуг Заказчику в порядке и в сроки, установленные Договором.
- 4.2. Оказывает Услуги в соответствии с действующими нормами и правилами в области сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия.
- 4.3. Имеет другие права и обязанности, вытекающие из условий Договора и действующего законодательства.

5. Права и обязанности Заказчика

При исполнении Договора Заказчик:

- 5.1. Имеет право быть осведомленным о ходе оказания Услуг и соблюдении Исполнителем условий Договора.
- 5.2. Обязан оказывать содействие Исполнителю в процессе оказания им Услуг по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.
- 5.3. По окончании оказания Исполнителем Услуг осуществляет приемку их результатов в соответствии с условиями Договора.
- 5.4. До начала оказания Услуг передает Исполнителю исходные данные, необходимые для оказания Услуг.
- 5.5. Обязан передать Исполнителю исходные данные (в том числе проектную документацию), необходимые для оказания Услуг, указанных в пункте 1.1 Договора.

6. Сдача и приемка Услуг

6.1. Передача Документации, оформленной в установленном действующим законодательством порядке, осуществляется Исполнителем в количестве и на типе носителя, указанном в пункте 1.3 Договора. При этом Исполнитель также представляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки оказанных Услуг по Договору.

6.2. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации осуществляет приемку и передает Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки оказанных Услуг или Мотивированный отказ от приемки Документации и оказанных Услуг.

6.3. В случае Мотивированного отказа Заказчика от приемки Документации и оказанных Услуг Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляется и подписывается соответствующий двусторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их устранения. Если необходимость корректировки Документации возникла по вине Исполнителя, то он выполняет указанную корректировку безвозмездно. Если необходимость корректировки возникла по вине Заказчика, то Исполнитель выполняет корректировку как Дополнительные Услуги за дополнительную оплату после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Сдача-приемка результата оказанных Услуг по Договору осуществляется по Акту сдачи-приемки оказанных Услуг. До подписания данного Акта Сторонами Исполнитель считается не исполнившим обязательства по Договору, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

6.5. Если Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации и Акта сдачи-приемки оказанных Услуг не осуществляет приемку оказанных Услуг в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, Услуги считаются оказанными должным образом и принятыми Заказчиком. В этом случае Услуги подлежат оплате Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки оказанных Услуг с отметкой Исполнителя об отказе Заказчика от подписания.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном уведомительном порядке согласно действующему законодательству (в т.ч. согласно ст. 715 ГК РФ), при этом Заказчик уплачивает Исполнителю часть установленной стоимости Услуг пропорционально части Услуг, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от

исполнения Договора и принятой Заказчиком.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченным представителями Сторон.

8.3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 3 (трех) дней со дня таких изменений.

8.4. Договор составлен в двух идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны признают юридическое действие подписанных и переданных по факсу или по электронной почте электронно-цифровых копий настоящего Договора, а также иных документов, относящихся к настоящему Договору.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

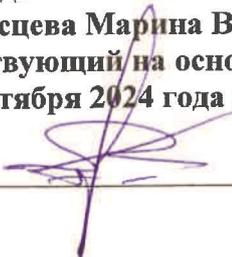
Заказчик:

Гражданин Российской Федерации
Петров Егор Алексеевич

Исполнитель:

Гражданин Российской Федерации
Прокофьев Михаил Федорович

Гражданин Российской Федерации
Федосцева Марина Владимировна,
действующий на основании доверенности от
11 октября 2024 года на бланке 78 АВ 5941631


/М.В. Федосцева /

Гражданин Российской Федерации


/М.Ф. Прокофьев/

Санкт-Петербург

25 февраля 2025 года

Гражданин Российской Федерации Петров Егор Алексеевич

именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице
Федосцевой Марины Владимировны,

действующего на основании доверенности от 11 октября 2024 года на бланке 78 АВ 5941631, зарегистрированной в реестре под № 78/334-н/78-2024-13-173, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Калинин Валерий Александрович (ИНН 470602203370, ОГРНИП 318784700179381), именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать **Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации (шифр – 3-14/1024, разработанной ООО «Проектное бюро «Сириус») на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры» по адресу: **Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., д. 3, лит. А, пом. 14-Н** (далее соответственно – «Услуги», «Объект»), а Заказчик обязуется принять оказанные Услуги и оплатить их.

1.2 Исполнитель оказывает Услуги в соответствии с предоставленными Заказчиком исходными данными, необходимыми для оказания Услуг, а также в соответствии с требованиями действующего на момент оказания Услуг законодательства.

1.3 Результатом оказанных Услуг является акт (с приложениями) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации - в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

2. Сроки оказания Услуг

2.1. Даты начала оказания Услуг - с момента подписания Договора при условии предоставления Заказчиком исходных данных. Дата окончания оказания Услуг – 100 (сто) рабочих дней со дня начала оказания Услуг.

2.2. Исполнитель вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором, при этом Исполнитель не вправе требовать увеличения цены Договора. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг (далее также «Акт сдачи-приемки») со стороны Заказчика, если иное не предусмотрено разделом 6 настоящего Договора.

2.4. В случае, если в рамках оказания Услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия по замечаниям экспертной комиссии возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в проектную документацию, Исполнитель приостанавливает оказание Услуг на период устранения Заказчиком замечаний к проектной документации.

3. Стоимость Услуг по Договору и порядок их оплаты

При оказании Услуг по Договору Исполнитель:

- 4.1. Обеспечивает надлежащее оказание Услуг по Договору и сдачу результата оказанных Услуг Заказчику в порядке и в сроки, установленные Договором.
- 4.2. Оказывает Услуги в соответствии с действующими нормами и правилами в области сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия.
- 4.3. Имеет другие права и обязанности, вытекающие из условий Договора и действующего законодательства.

5. Права и обязанности Заказчика

При исполнении Договора Заказчик:

- 5.1. Имеет право быть осведомленным о ходе оказания Услуг и соблюдении Исполнителем условий Договора.
- 5.2. Обязан оказывать содействие Исполнителю в процессе оказания им Услуг по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.
- 5.3. По окончании оказания Исполнителем Услуг осуществляет приемку их результатов в соответствии с условиями Договора.
- 5.4. До начала оказания Услуг передает Исполнителю исходные данные, необходимые для оказания Услуг.
- 5.5. Обязан передать Исполнителю исходные данные (в том числе проектную документацию), необходимые для оказания Услуг, указанных в пункте 1.1 Договора.

6. Сдача и приемка Услуг

6.1. Передача Документации, оформленной в установленном действующим законодательством порядке, осуществляется Исполнителем в количестве и на типе носителя, указанном в пункте 1.3 Договора. При этом Исполнитель также представляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки оказанных Услуг по Договору.

6.2. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации осуществляет приемку и передает Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки оказанных Услуг или Мотивированный отказ от приемки Документации и оказанных Услуг.

6.3. В случае Мотивированного отказа Заказчика от приемки Документации и оказанных Услуг Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляется и подписывается соответствующий двусторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их устранения. Если необходимость корректировки Документации возникла по вине Исполнителя, то он выполняет указанную корректировку безвозмездно. Если необходимость корректировки возникла по вине Заказчика, то Исполнитель выполняет корректировку как Дополнительные Услуги за дополнительную оплату после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Сдача-приемка результата оказанных Услуг по Договору осуществляется по Акту сдачи-приемки оказанных Услуг. До подписания данного Акта Сторонами Исполнитель считается не исполнившим обязательства по Договору, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

6.5. Если Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации и Акта сдачи-приемки оказанных Услуг не осуществляет приемку оказанных Услуг в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, Услуги считаются оказанными должным образом и принятыми Заказчиком. В этом случае Услуги подлежат оплате Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки оказанных Услуг с отметкой Исполнителя об отказе Заказчика от подписания.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном уведомительном порядке согласно действующему законодательству (в т.ч.

согласно ст. 715 ГК РФ), при этом Заказчик уплачивает Исполнителю часть установленной стоимости Услуги пропорционально части Услуги, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора и принятой Заказчиком.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченным представителями Сторон.

8.3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 3 (трех) дней со дня таких изменений.

8.4. Договор составлен в двух идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны признают юридическое действие подписанных и переданных по факсу или по электронной почте электронно-цифровых копий настоящего Договора, а также иных документов, относящихся к настоящему Договору.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Заказчик:
Гражданин Российской Федерации
Петров Егор Алексеевич

Исполнитель:
Индивидуальный предприниматель
Калинин Валерий Александрович

Гражданин Российской Федерации
Федосцева Марина Владимировна,
действующий на основании доверенности от
11 октября 20²⁴ года на бланке 78 АВ
5941631

Индивидуальный предприниматель


_____/М.В. Федосцева /


_____/В.А. Калинин/

Приложение № 12 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

Протоколы 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 «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А
(Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению
выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой
лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части
ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр:
3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

Санкт-Петербург

«25» февраля 2025 г.

Присутствовали:

Прокофьев Михаил Федорович, место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 44 года; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9).

Глинская Наталия Борисовна, место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 46 лет; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1).

Калинин Валерий Александрович, место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; индивидуальный предприниматель; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер - строитель, стаж работы по профессии - 20 лет; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5).

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

Глинскую Н.Б. - об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

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

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать Прокофьева М.Ф.

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Глинскую Н.Б

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали:

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

Постановили:

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали: Глинскую Н.Б. - об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

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

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с 25.02.2025 по 19.06.2025:

25.02.2025 - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;
 26.02.2025 - 28.05.2025 - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

29.05.2025 - 18.06.2025- оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

19.06.2025 – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам

государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

6. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

Слушали:

Глинскую Н.Б. - о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

Постановили:

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

1. Копия задания КГИОП от 21.10.2024 г. №01-21-2830/24-0-1;
2. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 11.10.2024 г.;
3. Копия распоряжения КГИОП от 04.07.2011 г. №10-370 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры»»;
4. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры» от 14.03.2011 г.;
5. Копия выписки из инвентарного дела о технических характеристиках объекта от 21.11.2024 г.;
6. Копии поэтажных планов по состоянию на 2005, 2007, 2011 гг.;
7. Копия лицензии № МКРФ 20791 от 22.12.2020 г.;
8. Копия доверенности рег. № 78/334-н/78-2024-13-173 от 11.10.2024 г.;
9. Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия от 12.11.2024 г.;
10. Проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанная ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии
Прокофьев М.Ф.



25.02.2025 г.

Ответственный секретарь экспертной
комиссии
Глинская Н.Б.



25.02.2025 г.

Член экспертной комиссии
Калинин В.А.



25.02.2025 г.

Протокол № 2**заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации**

на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

Санкт-Петербург

«19» июня 2025 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:**Председатель экспертной комиссии:**

Прокофьев Михаил Федорович - аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9).

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна - аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1).

Член экспертной комиссии:

Калинин Валерий Александрович - аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5).

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., дом 3, литера А (Рубинштейна ул, 3): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанной ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г.

1. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.
2. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: Прокофьева М.Ф**Постановили:**

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом подворья Троице-Сергиевой лавры" по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 3, лит. А, пом. 14-Н (в части ремонта с приспособлением для современного использования помещения 14-Н)» (шифр: 3-14/1024), разработанная ООО «ПБ «Сириус» в 2024 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия,

представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

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

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии
Прокофьев М.Ф.



19.06.2025 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии
Глинская Н.Б.



19.06.2025 г.

Член экспертной комиссии
Калинин В.А.



19.06.2025 г.

Содержание

№ п.п.	Наименование	№ стр.
1	Титульный лист	1
2	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы;	2
3	Приложение № 1. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	23
4	Приложение № 2. Фотофиксация современного состояния;	35
5	Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень объектов культурного наследия;	49
6	Приложение № 4. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия;	51
7	Приложение № 5. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;	59
8	Приложение № 6. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	61
9	Приложение № 7. Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;	68
10	Приложение № 8. Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия;	73
11	Приложение № 9. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенности;	78
12	Приложение № 10. Копия выписки из реестра лицензий на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия;	91
13	Приложение № 11. Копии договоров с экспертами;	95
14	Приложение № 12. Протоколы заседаний экспертной комиссии;	105
15	Содержание	111