

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В)¹: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«22» июля 2025 г.

¹ Согласно приказу Министерства Культуры Российской Федерации (Минкультуры России) № 34767-р от 14.03.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

М.В. Болотина

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в составе: М.С. Лавриновский, М.В. Болотина, Е.В. Скрыгина, на основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение №9), протоколы заседаний экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приложение №10).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «10» июля 2025 года по «22» июля 2025 года.

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной общественностью «Деи гратиа» (ООО «Деи гратиа»); ИНН 7841088567; 191144, г. Санкт-Петербург, ул. 10-я Советская, 4-6, литера А, помещ. 5Н оф. 2.

4. Фамилия, имя и отчество, образование, специальность, ученая степень (звание), стаж работы, место работы и должность экспертов

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	25 лет
Место работы и	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта

ДОЛЖНОСТЬ	
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия

Фамилия, имя, отчество	Болотина Мария Васильевна
Образование	Высшее – Санкт-Петербургский государственный архитектурно – строительный университет (СПбГАСУ)
Специальность	Архитектор (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия)
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ АБ», главный архитектор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации	Приказ об аттестации Минкультуры России от 26.01.2023 № 179.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
--	--

Фамилия, имя, отчество	Скрягина Елена Вячеславовна
Образование	Высшее – Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова (АлтГТУ)
Специальность	Архитектор
Стаж работы	21 год
Место работы и должность	ИП Скрягина Елена Вячеславовна
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ об аттестации Минкультуры России от 29.03.2023 № 776. 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; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

	территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
--	---

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

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

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

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

В качестве экспертов не могут привлекаться лица:

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

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

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

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

Председатель экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	М.С. Лавриновский
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	М.В. Болотина
Эксперт - член экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	Е.В. Скрыгина

6. Цели и объекты экспертизы

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова»,

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанная ООО «Деи гратиа» в 2025 г., в следующем составе:

- **Раздел 1.** Предварительные работы:
- **Часть 1.1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ИРД);
- **Часть 1.2.** Фотофиксация до начала производства работ (К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ФФ);
- **Раздел 2.** Комплексные научные исследования:
- **Часть 2.1.** Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ОЧ);
- **Часть 2.2.** Техническое заключение (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ТЗ);
- **Раздел 3.** Проект ремонта и приспособления:
- **Часть 3.1.** Пояснительная записка (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ПЗ);
- **Часть 3.2.** Архитектурные решения (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/АР);
- Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:
- **Часть 3.3.** Система электроснабжения (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ИОС1);
- **Часть 3.4.** Система водоснабжения и водоотведения (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ИОС2-3);
- **Часть 3.5.** Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ИОС4).

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

1. Копия Закона Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999 г. «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» (*Приложение №1*).
2. Копия задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее – КГИОП) № 01-21-1138/25-0-1 от 30.04.2025 г. (Ремонт и приспособление для современного использования кв. 726) (*Приложение №6*);
3. Копия Распоряжения КГИОП № 372-рп от 26.03.2024 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (*Приложение №2*);
4. Копия Распоряжения КГИОП № 597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (*Приложение №3*);
5. Копия паспорта объекта культурного наследия № 781610418740005 от 02.04.2024 г. (*Приложение №5*);
6. Копия Технического паспорта на квартиру инвентарный № 1354/24 от 27.07.2001 г. (*Приложение №8*);
7. Копии поэтажных планов; (*Приложение №8*);
8. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № б/н от 14.03.2025 г. (*Приложение №7*);
9. Копия доверенности на бланке 23AB5984501 от 18.03.2025 г. (*Приложение №7*);
10. Копия Выписки из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № б/н от 02.12.2024 г. (*Приложение №12*);
11. Копия приказа Министерства Культуры Российской Федерации (Минкультуры России) № 34767-р от 14.03.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (*Приложение №12*);
12. Копия письма КГИОП № 01-43-7460/24-0-1 от 12.04.2024 г. (*Приложение №12*);
13. Копия письма КГИОП № 01-46-928/24-0-1 от 24.04.2024 г. «О наличии в квартире № 726 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера» (*Приложение №12*);

14. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанная ООО «Деи гратиа» в 2025 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в квартире №726 были зафиксированы отдельные локальные изменения, связанные с выполнением ремонтно-приспособительных работ. В их состав вошли демонтаж отделки помещений квартиры, демонтаж штукатурного слоя потолка и частичная замена потолочной деревянной обшивки с огнебиозащитной обработкой деревянных конструкций крыши и элементов обшивки, демонтаж не несущих перегородок; демонтаж пирога пола до уровня перекрытия.

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

По результатам анализа установлено, что зафиксированные изменения носят локальный и обратимый характер, не затрагивают несущие конструкции и элементы архитектурно-художественной отделки, обладающие историко-культурной ценностью. Выполненные работы не оказали негативного влияния на физическое состояние и историко-культурную ценность объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В), а также не нарушили предмет охраны, установленный Распоряжением КГИОП №597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (Приложение №3).

Таким образом, выявленные изменения не повлияли на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной экспертизы,

могут быть устранены или скорректированы согласно утверждённой проектной документации и действующим нормативным требованиям законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

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

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

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-1138/25-0-1 от 30.04.2025 г. (Приложение №6);

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

Историко-библиографические и историко-архивные исследования проведены на основании материалов, хранящихся в открытом доступе. На основании данных исследований составлена историческая справка (п.10.2 Акта) и собраны иконографические материалы, представленные в Приложении №11 к настоящему акту.

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

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

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

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В) является объектом культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., согласно Закону Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999 г. «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» (*Приложение №1*).

Предмет охраны указанного объекта культурного наследия утверждён Распоряжением КГИОП № 597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (*Приложение №3*).

План границ и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» утверждён КГИОП под № 372-рп от 26.03.2024 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (*Приложение №2*).

Паспорт объекта культурного наследия составлен под № 781610418740005 от 02.04.2024 г. (*Приложение №5*).

10. 1. Собственник или пользователь объекта

В соответствии с выпиской из ЕГРН Заявление № б/н от 14.03.2025 г., помещение с кадастровым номером 78:31:0001521:2356 находится в собственности физического лица (*Приложение № 7*).

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

«Доходный дом А.Н. Перцова», расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., 44, является объектом культурного наследия регионального значения.

История земельного участка по адресу – Лиговский проспект, дом 44, известна с начала 19 века. На месте существующего Лиговского проспекта протекал искусственный Лиговский канал, прорытый в 1718-1725 годы под руководством генерала Скорнякова-Писарева. В 1891 году канал был взят в трубу и засыпан. На его месте была проложена Лиговская улица. В 1956 года Лиговская улица получила свое современное название – Лиговский проспект.

Участок, на котором расположен Доходный дом А.Н. Перцова, имел номер 32 и относился к 1-му кварталу Каретной части, принадлежал семье коллежского советника Ивана Федоровича Галченкова. На участке стоял двухэтажный деревянный дом, дворовые хозяйственные постройки и жилые флигели, в одном из которых проживал свои последние дни литературный критик Виссарион Григорьевич Белинский.

В 1874 г. внук И.Ф. Галченкова, Иван Ростиславович - штаб-ротмистр, служащий Главного управления военно-учебных заведений, член

Императорского Русского технического общества, разделил участок на 12 частей, с целью продать их по отдельности. В 1876 г. по доверенности

Галченкова несколькими участками владел П.П. Назимов.

Известно, что с 1880 г. Карл Иванович Ланге содержал во дворе водочный завод, позже принадлежавший другим владельцам. Также в постройках на данном участке купец Алексей Семенович Мартьянов содержал магазин золотых и серебряных вещей, Павел Софронов – чайную торговлю, Яков Яковлевич Франкомб содержал контору оптовой торговли сеном, соломой, овсом и отрубями «Франкомб и Макдональд», Иван Степанович

Спассков – столярную мастерскую, купец Павел Петрович Чесноков – торговлю обувью, Федор Илларионович Шабунин вел торговлю железом, Элий Хенрик Цитес – часовой магазин. В 1882 г. на участке был построен трехэтажный каменный лицевой дом, такой же дом с флигелем во дворе, двухэтажные и одноэтажные жилые и хозяйственные флигели.

В 1901 г. в доме находилась редакция издательства «Донская речь».

В 1906–1907 гг. – петербургская контора издаваемого в Париже В.Л. Бурцевым сборника по истории русского освободительного движения «Былое», ежемесячного журнала по истории революционного движения в России.

Журнал выходил в 1906–1907 и 1917–1926 гг. В 1908 г. вместо «Былого» выходил журнал «Минувшие годы» (12 номеров).

В 1909 году, после приобретения участка А.Н. Перцовым, был составлен план участка с чертежами фасадов всех построек. По данному выявленному плану на участке располагалось 12 различных корпусов с хозяйственными

постройками. На Лиговскую улицу выходили фасады корпусов А и В, которые немного отличались в оформлении, но были выдержаны в едином классическом стиле с рустованной штукатуркой первого этажа и треугольными сандриками у окон второго этажа.

История строительства здания

История строительства существующего здания начинается с 1905 года, когда по доверенности инженера Александра Николаевича Перцова, совладельца Инженерной конторы А.Н. и Н.П. Перцовых в Красноярске, домовладение приобрел Петр Васильевич Ливеровский. По поручению

Перцова Общество гражданских инженеров провело конкурс на лучший проект застройки этого участка. В состав жюри вошли гражданские инженеры - А.И. Дмитриев, П.М. Макаров, А.Г. Успенский, Л.В. Шмеллинг и другие.

Всего на конкурс было представлено 29 проектов. Лучшей из них был признан проект архитекторов М.С. Лялевича и М.М. Перетятковича.

«Жюри отмечало, что он «выгодно отличается на участке от других удобной и красивой общей планировкой зданий на участке при сравнительно значительной площади застройки»².

Конкурсный проект С.П. Галензовского и его соавтора, гражданского инженера И.Ю. Мошинского, получил лишь четвертую премию и по плану, и по фасадам значительно отличался от реализованного позднее.

Лицевые фасады в проекте представляли собой корпуса с большими витринами, высокими щипцами и угловыми эркерами-башнями.

Строительство дома было начато через несколько лет – в 1910-м году, и было доверено С.П. Галензовскому. В проектировании принимал участие архитектор И.А. Претро.

Стефан Петрович Галензовский (Галэнзовский) – гражданский инженер, архитектор, получил образование в варшавском реальном училище и Институте Гражданских Инженеров. Для завершения художественного образования Галензовский закончил Академию Художеств, получив звание классного художника 1 степени за программу: «Проект гостиницы для приезжающих в столичном городе». По всей видимости, имеющийся уже опыт в проектировании гостиниц пригодился ему в разработке проекта доходного дома Перцова.

Галензовский применил в проекте конкурсные проектные решения архитекторов Перетятковича и Лялевича – спланировав застройку участка корпусами с крестообразными парадными дворами и с Т-образным их

² Б.М. Кириков. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. – СПб, 2003. С.375.

продолжением. «Неявная асимметричность лицевых корпусов, сложная объемно-пластическая разработка угловых звеньев также перекликаются с премированным проектом тех же авторов»³.

Галензовский планировал облицевать фасады кирпичом (начиная с третьего этажа), однако ограничился единообразной графичной расшивкой цементной штукатурки под руст, которую украшают флоральные узоры, составленные из дубовых листьев, каштана, вьюнка, цветов. Лепной декор фасада - более натуралистичный, в отличие от стилизованного кованного металлического декора ограждений балконов, который более близок к раннему декоративному модерну. Рельефы были выполнены 1-й Санкт-Петербургской артелью скульптурно-лепного производства при участии модельщика А.Е. Громова.

Строительство дома продолжалось в 1911-1912 годах. По выявленному плану двора Александра Николаевича Перцова, составленным от 22.08.1912 г., можно определить, что строительство корпусов по утвержденному проекту шло из глубины участка и на август 1912 было построено 3 корпуса. Следует отметить, что наименования корпусов на исторических планах были определены иначе чем в настоящее время, и менялись по ходу их строительства. Согласно плану от 22.12.1912 года корпусов было 5 - лит. А, Б, В, Г, Д. На Лиговскую улицу (Лиговский проспект) выходили корпуса – Г и Д. В настоящее время количество корпусов осталось таким же, но дом поделен на литеры А, Б и В. Лицевыми корпусами в настоящее время являются корпуса – А и Б.

При создании доходного дома А.Н. Перцов и архитекторы ориентировались на квартиросъемщиков, принадлежащих к среднему классу (квартиры именно для этой категории квартиросъемщиков были в то время в особом дефиците). Торговые помещения в комплексе домовладелец распределял таким образом, чтобы в них был представлен широкий ассортимент товаров, а при смене арендаторов старался сохранить профиль магазина. С такой концепцией строительства и подходу к проживанию жильцов, дом быстро завоевал популярность и на съем квартир в нем существовала очередь. Позже А.Н. Перцов поручил управление домом П.В. Ливеровскому и вернулся к своей первоначальной деятельности в качестве компаньона своего брата Николая.

Доходный дом А.Н. Перцова стал одним из крупнейших доходных домов предреволюционного Петербурга. Разветвленная система парадных дворов

³ Б.М. Кириков. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. – СПб, 2003. С.378.

позволила увеличить репрезентативную зону, создать живописно-динамическую композицию взаимосвязанных пространств, продлить «лицевые» фасады, решенные в едином ключе и со стороны проспекта, и внутри участка. Второстепенные дворы-колодцы являлись неявным боковым дополнением застройки участка. Это образец зрелого петербургского модерна, в котором живописность масс и свобода рисунка деталей подчинены строгой рациональности. Б. М. Кириков определяет стилистику здания нейтральной и обобщенной, лишенной броских заостренных черт, хотя в целом созвучной «северной» модификации нового стиля.

Обращенные к проспекту монументальные корпуса одинаковы в основных членениях, но имеют нюансные различия в группировке отдельных элементов. Угловые, визуально самые активные части, пластически усилены введением граненых объемов, комбинациями эркеров и балконов, перепадами высот. На всех фасадах варьируются формы и размеры эркеров. Как правило, они соединяются с балконами, которые иногда переходят с одной фасадной плоскости на другую, огибая углы.

В настоящее время корпуса Лит. А и Б представляют лицевые корпуса с большими витринами со стороны Лиговского проспекта, угловыми эркерами на кронштейнах и эркерами. 6-ти этажные корпуса с мансардой имеют сохранившуюся историческую сложную форму в плане с 2-мя внутренними дворами-колодцами. Облицовка лицевых фасадов выполнена графичной расшивкой цементной штукатурки под руст с вкраплениями кварцевых фракций которая имитирует облицовку фасадов натуральным камнем. Цоколь лицевых фасадов, выходящих на Лиговский проспект, а также в курдонере выполнен гладкими гранитными блоками, во дворе колодце цоколь облицован гранитными блоками рваной фактуры. Облицовка дворовых фасадов колодцев в уровне 1-го этажа выполнена гранитной «щепой», а выше гладкой окрашенной штукатуркой. На лицевых фасадах имеется композиции лепных деталей растительной тематики с флоральными узорами составленные из ветвей каштана, выюнка, цветов лилии, лотоса, а также изображениями путти и женских профилей.

На основании выявленных исторических фотографий и чертежей определено, что сохранилась часть исторических дверных и оконных заполнений с мелкой расстекловкой верхних фрамуг. Поздние воссозданные деревянные дверные заполнения выполнены по историческим имеющимся аналогам, также имеются поздние металлические глухие дверные заполнения. К позднему периоду относятся монолитные ж.б. прямки, устроенные для доступа в подвал.

Корпус Лит. В имеет сохранившуюся историческую сложную форму в плане с 3-мя внутренними дворами и 1-м двором-колодцем. Часть здания литеры В представляет собой дворовой корпус с протяженным лицевым фасадом стороны курдонера (парадного двора), боковыми лицевыми фасадами примыкающими к лит. А и Б с эркерами на кронштейнах. Облицовка лицевых и дворовых фасадов выполнена аналогична корпусам А и Б.

Поздними изменениями в облике являются прорубленные в оконных проемах дверные проемы с устройством монолитных бетонных крылец. Также, как и в других корпусах частично сохранились исторические оконные заполнения с мелкой расстекловкой верхних фрамуг и часть исторических дверных заполнений.

Не относятся к первоначальному облику и воротные столбы, устроенные между корпусами А и Б.

В целом, по выявленным историческим фотографиям и историческим чертежам можно сделать вывод, что дом Перцова не претерпел каких-то значительных изменений в облике фасадов.

Дом А.Н. Перцова был оснащен собственной телефонной станцией с 18 лифтами, ваннами общего пользования, читальней для жильцов. Большую часть дома составили меблированные комнаты.

Потратив огромные деньги на оборудование дома и располагавшихся в нем гостиницы и ресторана «Селект» (первоклассная гостиница на 200 роскошных номеров с ваннами, прислуга которой «говорила на всех языках», а на вокзалах Петербурга вплоть до 1917 г. клиентов встречали гостиничные автомобили), домовладелец начал терпеть убытки. Виной тому оказались ломовые извозчики, развозившие ранние грузы с Николаевского вокзала. Грохот окованных железом колес телег по брусчатке мешал спать постояльцам, и те переезжали в более тихие отели. К тому же дорогой ресторан при гостинице был не по карману всегда нищей и криминальной Лиговке.

В 1915-1917 гг. в доме Перцова располагалось литературное общество «Арс».

В 1917-1918 гг. – редакция журнала ЦК партии левых эсеров «Наш путь».

Наиболее известные квартиросъемщики, проживавшие в доме Перцова в 1915–1917 гг. - литератор Маркел Андреевич Аتماкин, артист Императорской балетной труппы Федор Васильевич Лопухов, литератор Евгений Иванович Маурин, писательница Людмила Александровна фон Нольде (урожд. Глазер), военный историк Николай Александрович Орлов.

В период 1920-30-е гг. большую часть здания занимали служащие Октябрьской и Мурманской железных дорог, а также сотрудники Института инженеров путей сообщения.

В 1950-е гг. в доме Перцова располагалось общежитие привокзального почтамта. Некоторые коммуналки состояли из 16 комнат.

С 1993 года в здании расположен Драматический театр «Комедианты».

Имеются следующие сведения о выполненных исследовательских и проектных работах по объекту культурного наследия «Доходный дом А.Н. Перцова»:

- в 1995 году разработана методика реставрации фасадов. В техническом описании состояния здания имеется описание разрушений (вывалы отдельных участков штукатурки, коррозия и утраты ограждений балконов, коробление и утраты внешней отделки оконных и дверных заполнений. В описании сформулированы причины разрушений – последствия Великой Отечественной войны (блокады), неблагоприятная агрессивная среда (выхлопные газы и вибрация от автотранспорта и т. п.);

- в 1996 году выполнен проект по перепланировке бывших жилых помещений мансарды под конторские помещения. По проекту замене подлежали отделка помещений, полы, двери, водопровод и канализация, не предусмотрена замена перекрытий, только локальное усиление балок перекрытий в местах замачивания водой (уборных);

- в 1999 и 2007 годах разработаны проекты по усилению фундаментов здания. Также в 1999 году был выполнен проект первоочередных мероприятий по усилению деформированной части здания, которые включали проведение укрепительной цементации фундаментной кладки, контактного слоя «фундамент-грунт» и закрепление грунта основания под подошвой фундаментов наружных и внутренних стен.

- в 2006 году снова были выполнены обследования здания с разработкой методики реставрации фасадов здания (реставрации штукатурной отделки, кирпичной кладки, лепного декора, гранитной облицовки цоколя, известняка, элементов из черного металла, столярных заполнений);

- в 2007-2008 годах выполнены обследования и разработан проект реставрации балконов на лицевых фасадах;

- для приспособления театра «Комедианты» разработан проект перепланировки нежилых помещений (№13-Н, №14-Н) под театр (2012 г.);

- в 2016 году выполнены обследования и разработан проект по воссозданию деревянных дверных заполнений первого этажа (в помещения 17-Н, 48-Н, 49-Н).

10.3. Описание объекта, современное состояние

Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения (здание, многоквартирный жилой дом на Лиговском проспекте 44) является грандиозным жилым комплексом построенных в качестве доходного дома, дошедший до наших дней без каких-то объемно-пространственных изменений. Является одним из крупнейших доходных домов Санкт-Петербурга предреволюционного периода. На данный момент дом поделен на литеры А, Б и В.

Архитектурное - стилистическое решение лицевых и дворовых фасадов здания рассматриваемого объекта культурного наследия является образцом стиля «модерн» распространенного в Санкт-Петербурге на начало XX века.

Часть здания литера В представляет собой дворовой корпус с протяженным лицевым фасадом стороны курдонера (парадного двора), боковыми лицевыми фасадами примыкающими к лит. А и Б с эркерами на кронштейнах. Облицовка лицевых фасадов выполнена графичной расшивкой цементной штукатурки под руст с вкраплениями кварцевых фракций которая имитирует облицовку фасадов натуральным камнем. Цоколь лицевых фасадов, выходящих в курдонер выполнен гладкими гранитными блоками, во дворах цоколь облицован гранитными блоками рваной фактуры. Облицовка дворовых фасадов в уровне 1-го этажа выполнена гранитной «щепой», а выше гладкой окрашенной штукатуркой.

На лицевых фасадах имеется композиции лепных деталей растительной тематики с флоральными узорами составленные из ветвей каштана, выюнка, цветов лилии, лотоса, а также изображениями путти и женских профилей. Растительные орнаменты разрастаются мансардных окнах и над окнами. В балконных металлических решетках превалируют растительные орнаменты с элементами выколотки флоральных деталей. В архитектурном решении лицевых фасадов курдонера использованы эркеры, мансардные окна, балконы с металлическими кованными решетками растительного орнамента, рельефные лепные композиции. Поверхность стен выполнена в рустованной штукатурке с графичной расшивкой.

Входные группы лицевых фасадов представлены четырех-створчатыми дверными столярными заполнениями с остеклением и фрамугами, а также одностворчатыми в глубине двора. Дверные заполнения последних утрачены, на данный момент металлические глухие. Исторические дверные заполнения филенчатые с деталями выполнены из дуба. Поздние воссозданные выполнены из дуба по историческим имеющимся аналогам, также имеются

поздние металлические глухие дверные заполнения во дворах-колодцах и в глубине курдонера.

Оконные заполнения всех фасадов частично сохранили исторические деревянные заполнения с мелкой расстекловкой верхних фрамуг. По всем фасадам также имеется позднее деревянное столярное заполнение оконных проемов и множество заполнений проемов из стеклопакетов с переплетами из ПВХ материалов.

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в квартире №726 были зафиксированы отдельные локальные изменения, связанные с выполнением ремонтно-приспособительных работ. В их состав вошли демонтаж отделки помещений квартиры, демонтаж штукатурного слоя потолка и частичная замена потолочной деревянной обшивки с огнебиозащитной обработкой деревянных конструкций крыши и элементов обшивки, демонтаж не несущих перегородок; демонтаж пирога пола до уровня перекрытия.

Выполненные работы не оказывают влияние на физическое состояние объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В), а также не нарушают предмет охраны установленный Распоряжением КГИОП № 597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (*Приложение №3*).

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

11.1. Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы

1. Материалы иконографии (*Приложение №11*).
2. Материалы фотофиксации (*Приложение №4*).
3. Копии договоров с экспертами (*Приложение №9*).
4. Копии протоколов заседания экспертной комиссии (*Приложение №10*).

11.2. Нормативная документация

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

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

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

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

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

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

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

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

Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература

1. Б.М. Кириков. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. – СПб, 2003 г.

2. Архитекторы-строители Петербурга-Петрограда начала XX века. Каталог выставки. - Л., 1982.

Архивные источники:

1. Архив КГИОП. Ф. 1173. Н-6074. Методика реставрации фасадов б. доходного дома-комплекса гражданского инженера А.Н. Перцова. 1995 г.

2. Архив КГИОП. Ф. 1173. Н-10354. Методика реставрации фасада здания. Лиговский пр. 44. 2006 г.

3. Архив КГИОП. Ф. 1173. №3045 от 20.09.1999. Проектная документация по усилению надземных конструкций дома. 1-я очередь. 1999 г.

4. Архив КГИОП. Ф. 1173. №3046 от 20.09.1999. Проектная документация по усилению надземных конструкций дома. 2-я очередь. 1999 г.

5. Архив КГИОП. Ф. 1173. № 561 от 27.03.2008. Проект. Разработка проекта усиления фундаментов и основания здания. Лиговский пр. 44. 2007 г.
6. Архив КГИОП. Ф. 1173. № 1194 от 16.05.2008. Инженерное обследование балконов на лицевых фасадах здания. 2007 г.
7. Архив КГИОП. Ф. 1173. № 9562 от 03.12.2007. Проект воссоздания дверных заполнений в лицевой части здания «Дом А.Н. Перцова». 2007 г.
8. Архив КГИОП. Ф. 1173. № 659 от 08.05.1996. Жилой дом по Лиговскому пр., 44.
9. Архив КГИОП. Ф. 1173. №1158 от 19.04.1999. Проект первоочередных мероприятий по усилению деформированной части здания. 1999г.
10. Архив КГИОП. Ф. 1173. № 1159 от 19.04.1999. Проект усиления фундаментов. Лиговский пр., 44, лит Б, блок 1. 1999 г.
11. Архив КГИОП. Ф. 1173. № 1160 от 19.04.1999. Проект усиления фундаментов. Лиговский пр., 44, лит Б, блок 2. 1999 г.
12. Архив КГИОП. № 3-9369 от 20.10.2016. Раздел 1. Предварительные работы. Том 1.1. 2016 г.
13. Архив КГИОП. № 3-3329 от 23.04.2012. Проект перепланировки нежилых помещений под театр. 2012 г.
14. Архив КГИОП. № 3-9319/1 от 18.11.2008. Проект реставрации балконов на лицевых фасадах дома А.Н. Перцова. 2008 г.
15. Архив КГИОП. № 3-9368 от 20.10.2016. Акт ГИКЭ (проектная документация на проведение работ по сохранению ОКН - дверные заполнения) 2016 г.
16. ЦГИА СПб. Ф. 515 оп. 4 д. 2502.Чертежи дома А.Н. Перцова по Лиговской ул., 44 (11.05.1909 – 22.01.1912 гг.).
17. ЦГАКФФД. Вр 49776.
18. ЦГАКФФД. Ар 183479.
19. ЦГАКФФД. Ар 183478.

Интернет-ресурсы

1. «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com>;
2. «Retomap» – Коллекция старых карт городов России и зарубежья [Электронный ресурс]. URL: <http://retomap.ru/>;
3. «Citywalls.ru» – архитектурный сайт Петербурга. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/>

12. Обоснования вывода экспертизы

Представленная на экспертизу проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части раздела и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанная ООО «Деи гратиа» в 2025 г., с целью ремонта и приспособления для современного использования квартиры №726.

ООО «Деи гратиа» имеет Лицензию МКРФ 20507, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 18 августа 2020 г. (лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа - приказа: №941 от 18 августа 2020 г.)

Проект выполнен на основании Задания КГИОП № 01-21-1138/25-0-1 от 30.04.2025 г. (Ремонт и приспособление для современного использования кв. 726) (Приложение №6), в составе:

Раздел 1. Предварительные работы, в составе:

Часть 1.1. Исходно-разрешительная документация (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ИРД);

Раздел содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: свидетельство о государственной регистрации права, документы технического учёта, копию задания КГИОП, копию предмета охраны, копию плана границ, копию приказа Минкультуры РФ.

В разделе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 12.05.2025 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

- приспособление для современного использования квартиры №726 – в пределах капитальных стен;
- разделение квартиры на две отдельные с формированием новой квартиры площадью 28,2 кв.м (проектный номер 726а, до получения фактического в КИО);
- восстановление и ремонт полов, стен, потолков, устройство новых перегородок;
- монтаж дверей;
- приведение оконных заполнений к предмету охраны;
- восстановление и ремонт инженерного оборудования (отопление, водопровод, канализация, электрические сети).

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

- не изменяется объёмно-планировочная структура объекта культурного наследия;

- сохраняется архитектурно-художественное решение фасадов.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В).

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В) согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 г. № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

Часть 1.2. Фотофиксация до начала производства работ (K18/2025-ЛИГ44ВСПб/ФФ):

Данная часть содержит материалы фотофиксации со схемой фотофиксации.

Раздел 2. Комплексные научные исследования, в составе:

Часть 2.1. Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: K18/2025-ЛИГ44ВСПб/ОЧ):

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

являются достоверными, и подтверждаются проведёнными экспертами исследованиями.

Часть 2.2. Техническое заключение (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ТЗ):

Разработке проектной документации предшествовало техническое обследование строительных конструкций здания в границах проектирования, выполненное ООО «Деи гратиа» в мае 2025 года.

Краткое описание основных конструктивных элементов здания по результатам проведённого обследования:

Несущие стены здания выполнены из кирпича, уложенного на известковый раствор. В ходе обследования дефекты и повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности или угрозе аварийных ситуаций, не выявлены. Согласно результатам обследования, техническое состояние несущих стен оценивается как работоспособное. Мероприятия по усилению и восстановлению несущих конструкций стен не требуются.

Конструкция междуэтажного перекрытия выполнена деревянной по стальным двутавровым балкам №24. В процессе обследования дефекты и повреждения, влияющие на несущую или эксплуатационную способность перекрытия, не обнаружены. Проведённые расчёты подтвердили, что конструкция перекрытий соответствует требованиям прочности и устойчивости. Техническое состояние конструкций перекрытия оценивается как работоспособное.

Чердачное перекрытие выполнено из деревянных балок (спаренные балки из бруса). В результате обследования дефекты и повреждения, влияющие на эксплуатационную способность конструкции чердачного перекрытия, не зафиксированы. Выполненные расчёты подтвердили, что конструкция чердачного перекрытия удовлетворяет нормативным требованиям по прочности и устойчивости. Техническое состояние конструкции чердачного перекрытия также оценивается как работоспособное.

Подробное техническое состояние описанных выше архитектурно-конструктивных элементов отражено в рассматриваемом Разделе 2. Часть 2.2. Состав и содержание предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют заданию № 01-21-1138/25-0-1 от 30.04.2025 г. (Ремонт и приспособление для современного использования кв. 726) (Приложение № 6) и достаточны для принятия обоснованных проектных решений.

Раздел 3 Проект ремонта и приспособления

Часть 3.1. Пояснительная записка (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ПЗ):

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

Без согласования КГИОП были выполнены следующие работы: демонтаж отделки помещений квартиры; демонтаж не несущих перегородок; демонтаж штукатурного слоя потолка и частичная замена потолочной деревянной обшивки с огнебиозащитной обработкой деревянных конструкций крыши и элементов обшивки; демонтаж пирога пола до уровня перекрытия.

Проектом предусмотрены следующие строительные работы:

- Монтаж перегородок из ГКЛ на места, указанные проектом;
- Формирование новой квартиры площадью 28,2 кв.м (проектный номер 726а, до получения фактического в КИО);

- Приведение оконных заполнений к предмету охраны;

Квартира 726:

- Устройство нового набора помещений;
- Монтаж дверных блоков;
- Устройство полов – ламинат, ламинат влагостойкий, плитка керамическая с гидроизоляцией обмазочной с загибом на стену и перегородки на 300 мм и на полную высоту замачивания в местах примыкания душевого поддона;
- Отделка помещений: штукатурка, покраска. В помещении совмещенного санузла – керамическая плитка на всю высоту помещения;
- Монтаж дверных блоков;
- Оборудование помещения автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями.

Квартира 726а:

- Устройство нового набора помещений;
- Устройство полов – ламинат, ламинат влагостойкий, плитка керамическая с гидроизоляцией обмазочной с загибом на стену и перегородки на 300 мм и на полную высоту замачивания в местах примыкания душевого поддона;
- Отделка помещений: штукатурка, покраска. В помещении совмещенного санузла – керамическая плитка на всю высоту помещения;
- Оборудование помещения автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями.
- Установка потолка из ГКЛ во всех помещениях квартиры, кроме помещений до уровня +2.595 - 4.535 мм. Материал и вид потолка определяется Заказчиком.

В основу проекта перепланировки заложено разделение квартиры и образование двух отдельных квартир, зонирование образованных квартир на спальную и дневную зоны. Во всех помещениях с влажными процессами гидроизоляция обеспечена применением современных гидроизолирующих материалов. Архитектурное решение интерьеров квартир принято в соответствии с требованиями КГИОП. Проектом не предусматривается замена существующих оконных заполнений. Для приведения оконных заполнений к историческому облику, а именно: расстекловка – Т-образная с мелкой расстекловкой фрамуги, цвет – коричневый (на основе анализа материалов

фотофиксаций и исторических чертежей приведенных в разделе ОЧ, рис. 6,8,9), предусматривается устройство фальш-накладок в фрамуге и окраска всех элементов со стороны фасада. Принятый в проекте тип планировки максимально соответствует требованиям заказчика с учетом действующих норм и правил.

Все помещения, к которым предъявляются требования по естественной освещенности, имеют окна, обеспечивающие требуемые значения.

Мероприятия по изоляции помещений от воздушного и ударного шума, предусмотренные проектом достаточны с учетом особенности расположения квартиры.

В конструкциях пола применены современные материалы. Данные мероприятия удовлетворяют требованиям СП 118.13330.2012 и СП 51.13330.2011. и Актуализированной редакции СНиП 23-03-2003.

Декоративно-художественная и цветовая отделка интерьеров выполняется по отдельному дизайн-проекту, утвержденному заказчиком.

Выполненные работы не оказывают влияние на физическое состояние объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В), а также не нарушают предмет охраны установленный Распоряжением КГИОП № 597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (Приложение №3).

В ходе реализации проектных решений по ремонту и приспособлению помещений обеспечивается соблюдение предмета охраны, установленного распоряжением №597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (Приложение №3). Проектная документация разработана в соответствии с действующими нормативными требованиями, обеспечивает безопасную эксплуатацию и сохранение историко-культурной ценности объекта

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

Часть 3.3. Система электроснабжения (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ИОС1);

Проектом предусматривается электроснабжение квартир № 726 и 726а от существующего щита в рамках существующей мощности сети. Электроприёмники квартир относятся к III категории надёжности с напряжением 380/220 В. Основные электроприёмники: освещение, розеточная сеть, бойлер, электроплита, бытовая техника и вентиляционное оборудование. Предусмотрен отдельный учет потребления электроэнергии. Предмет охраны, установленный распоряжением КГИОП №597-рп от 08.05.2024 г., не нарушается.

Часть 3.4. Система водоснабжения и водоотведения (шифр К18/2025-ЛИГ44ВСП6/ИОС2-3):

Система водоснабжения и канализации проектируется с подключением к существующим стоякам без изменения общей нагрузки. Для водоснабжения применяются полипропиленовые трубы, предусмотрены устройства внутриквартирного пожаротушения. Канализация проектируется из ПВХ труб с противопожарными муфтами, стояки крепятся к стенам открыто. Установлено сантехническое оборудование, соответствующее современным требованиям по водоэффективности. Предмет охраны, установленный распоряжением КГИОП №597-рп от 08.05.2024 г., не нарушается.

Часть 3.5. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСП6/ИОС4).

Отопление квартир осуществляется от существующей двухтрубной системы без внесения изменений в её конструкцию, с использованием полимерных трубопроводов и сохранением существующих отопительных приборов. Предусмотрены мероприятия по энергоэффективности: теплоизоляция трубопроводов, установка регулирующей арматуры. Проектом предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим и естественным побуждением для обеспечения нормативного воздухообмена. Приток воздуха осуществляется через существующие оконные клапаны инфильтрации, вытяжка — бытовыми вентиляторами в санузлах.

Проектные решения направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта культурного наследия, утверждённого распоряжением № 597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (Приложение № 3).

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

Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский

проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В), утверждённого распоряжением КГИОП № 597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (Приложение № 3) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п.12.1 настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 42, 43, 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «ремонту памятника», «реставрации памятника или ансамбля» и «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определённый распоряжением КГИОП № 597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (Приложение № 3).

3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В).

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям заданиям КГИОП № 01-21-1138/25-0-1 от 30.04.2025 г. (Приложение №6).

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

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

М.В. Болотина

культурной экспертизе, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530

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

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

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

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

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

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

Приложение № 4. Материалы фотофиксации;

Приложение № 5. Копия паспорта объекта культурного наследия;

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

Приложение № 7. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность;

Приложение № 8. 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 № 9. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

Приложение № 11. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

Приложение № 12. Иная документация.

15. Дата оформления заключения экспертизы

«22» июля 2025 г.

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)

Председатель экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /М.С. Лавриновский/

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /М.В. Болотина/

Эксперт – член экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) / Е.В. Скрыгина/

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

Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Куримов 6/11
16.08.99
[Signature]

рк. LOS
 13.08.99

6886



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
 ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Об объявлении охраняемыми памятниками
 истории и культуры местного значения

Принят Законодательным
 Собранием Санкт-Петербурга

5 июля 1999 года

Статья 1

Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры и включить в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры местного значения памятники градостроительства и архитектуры согласно приложению 1.

Статья 2

Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры и включить в Государственный список недвижимых памятников истории местного значения памятники истории согласно приложению 2.

Статья 3

Внести следующие изменения в приложение 1 и приложение 2 к Закону Санкт-Петербурга от 2 июля 1997 года № 141-47 "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения":

1. Пункт 10 приложения 1 изложить в следующей редакции:

10.	Дом Елизеевых с флигелями, 1861-1862, арх. Гребенка Н.П.; 1884, арх. Бруни А.К.; 1893-1894, арх. Барановский Г.В.	Биржевая линия, 12-14
-----	---	-----------------------

Приложение 2
к Закону Санкт-Петербурга
"Об объявлении охраняемыми
памятниками истории и
культуры местного значения"
от 5 июля 1999 года
№ 174-27

Государственный список
недвижимых памятников истории
местного значения

N п/п	Наименование памятника, дата сооружения, автор	Местонахождение
1	2	3
1.	Квартира, в которой жили в 1924-1934 гг. химик Лебедев Сергей Васильевич, в 1924-1955 гг. художник - график Остроумова-Лебедева Анна Петровна	Академика Лебедева ул., 10г, кв. 4
2.	Дом, в котором жила в 1908-1910 гг. актриса Комиссаржевская Вера Федоровна (кв. 7), жил с 1908 г. и умер в 1940 г. океанограф академик Шокальский Юлий Михайлович (кв. 19); в помещениях училища Витмер О.К. неоднократно бывал Ленин В.И. (вторая половина ноября 1905 г. - 1906 г.)	Английский пр., 27; Союза Печатников, 27
3.	Бюст Бехтерева В.М., 1960 г., ск. Алюшени М.К., арх. Гепнер Ф.А.	Бехтерева ул., 3
4.	Бюст Ленина В.И., 1957 г., ск. Ингал В.И.	Большой пр. П.С., на пересечении с ул. Ленина
5.	Дом, где жила хореограф Ваганова Агриппина Яковлевна в 1904-1937 гг. (кв. 12, 13, 14 - б. кв. 5)	Бронницкая ул., 7
6.	Дом, где с 1881 по 1890 г. жил художественный критик Стасов Владимир Васильевич (б. кв. 6)	Восстания ул., 26; Некрасова ул., 33; Басков пер., 31
7.	Дом, где у Карамзиных Екатерины Андреевны и Софьи Николаевны в 1839-1851 гг. бывали поэт Лермонтов Михаил Юрьевич, композитор Глинка Михаил Иванович и другие деятели русской культуры ("Салон Карамзиных")	Гагаринская ул., 16

Примечание:

Объекты историко-культурного наследия центральных районов Санкт-Петербурга размещаются в алфавитном порядке наименований проспектов и площадей. Объекты пригородов Санкт-Петербурга вынесены в конец списка в алфавитном порядке наименований населенных пунктов.

- 3 -

1	2	3
25.	Конюшенный двор: конюшенный музей, 1857-1860, арх. Садовников П.С., ск. Иенсен Д.И. (лит. Г); конюшня с двумя экипажными сараями, 1790-е-1800-е; 1840-е (лит. В1-В4, Б, Б1); мастерской двор, середина XVIII в.; начало XIX в., арх. Руска Л.; 1840-е, арх. Буржуа А.К.; 1960-е (лит. Д); экипажные сараи (четыре), середина XIX в. (лит. Ж, З, И, К). Указанные постройки с территории всех дворов, прилегающих к флигелям лит. Б, Б1, В1-В4, Г, Д, Ж, З, И, К.	Конюшенная пл., 2; Грибоедова кан. наб., 3; Шведский пер., 2; Большая Конюшенная ул., 2
26.	Доходные дома фон Дервиза П.П. (великих князей Бориса и Кирилла Владимировичей), в том числе: дом по Большой Конюшенной ул. с флигелями, 1796(?) 1851, 1855, арх. Кирилов А.С.; 1876-1877, арх. Андерсон К.К.; 1894, 1898, арх. Красовский А.Ф.; 1913-1914, арх. Алексеев Н.И.; дом по наб. р. Мойки с флигелями, 1833, арх. Цолликофер Г.-Р.; 1892- 1893, арх. Красовский А.Ф.; 1911, арх. Алексеев Н.И.	Большая Конюшенная ул., 27; Мойки р. наб., 40
27.	Усадьба Белосельских-Белозерских, в том числе: главный корпус хозяйственного двора с двумя боковыми флигелями, конюшня, постройка за конюшней, кухонный корпус, баня с прачечной, 1851-1852, арх. Штагенштейндер А.И.; конец XIX в. - начало XX в.; оранжерея со служебным домом, дом садовника, 1847; вторая половина XIX в. - начало XX в.; пристань с оградой, около 1840, арх. Штагенштейндер А.И.; 1960; парк с гидротехническими сооружениями, двумя прудами и фрагментами ограды, XVIII-XIX вв.	Крестовский пр., 20, 22, 34
	Особняк Нобеля Э.Л. (Олейниковой М.Л.) с оградой, 1902-1904, арх. Мельцер Р.Ф., воен. инж. Мельцер Э.Ф.; 1910, арх. Лидваль Ф.И.	Лесной пр., 21
29.	Доходный дом А.Н.Перцова, 1910-1911, арх. Галенцовский С.П. при участии арх. Претро И.А.	Литовский пр., 44
30.	Доходный дом Прохоровых, в том числе: главный дом, 1853, арх. Пыменов П.С.; 1913, арх. Фомичев Д.Г.; служебный корпус, три флигеля, 1876-1877, арх. Харламов Ф.С.	4-я линия В.О., 21
31.	Благовещенское Синодальное подворье с двумя флигелями и оградой, первая треть XIX в.; середина XIX в.; 1897-1899, арх. Косаков Вас.А.; 1909	8-я линия В.О., 61
32.	Дом Балашова А.Д. (Стенбок-Фермора), 1834, арх. Болотов А.М.	Макарова наб., 26

Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

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



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

окуд

26.03.2024№ 342-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом А.Н.Перцова»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Петрокарта» (от 14.09.2023 рег. № 01-43-22445/23-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Перцова А.Н.», утвержденный КГИОП 31.08.2005, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

3.2. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

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

Председатель КГИОП

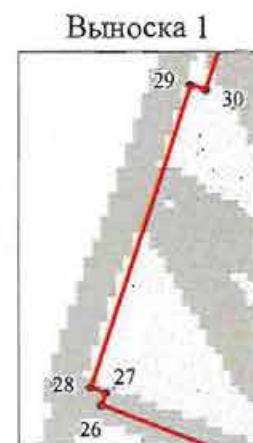
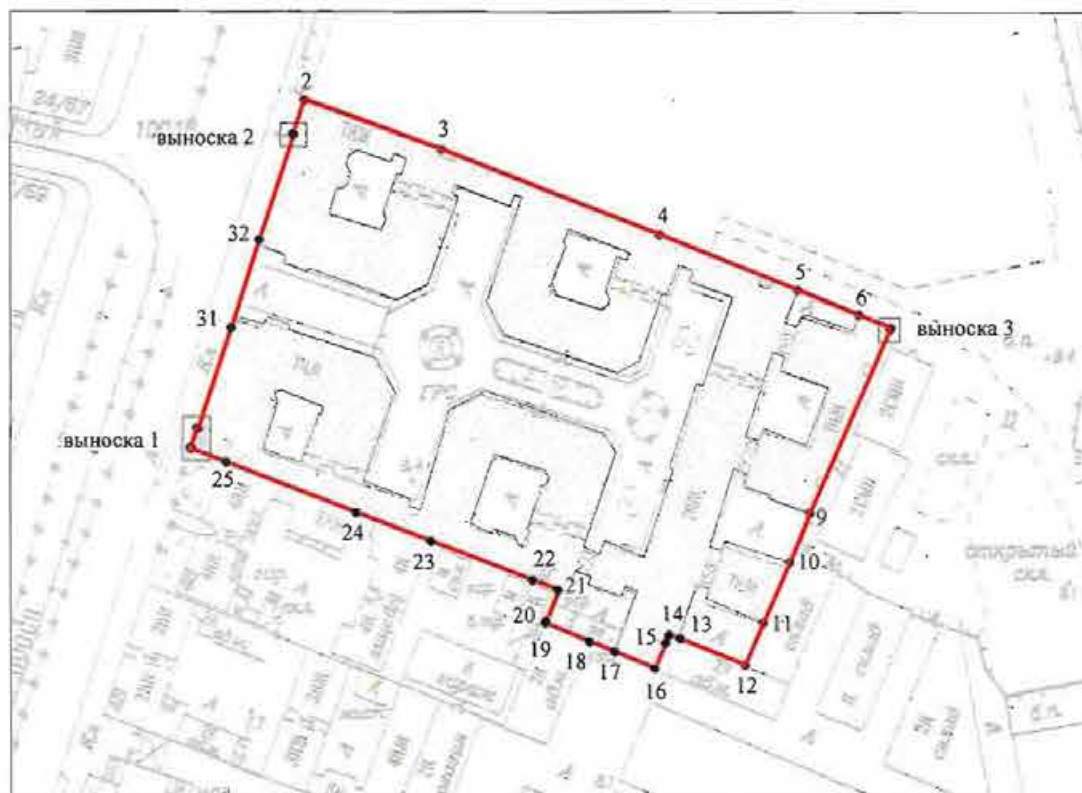


С.В. Макаров

Приложение №1 к распоряжению КГИОП
от 26.03.2024 № 342-рп

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом А.Н.Перцова» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- граница объекта культурного наследия
- 1 характерная точка границы объекта культурного наследия
- территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	93265.55	116130.00	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
2	93273.91	116132.84	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
3	93261.70	116167.41	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
4	93240.37	116222.20	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
5	93226.44	116257.09	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
6	93220.25	116272.43	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
7	93216.99	116280.36	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
8	93216.66	116280.23	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
9	93170.40	116260.02	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
10	93158.03	116254.94	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
11	93142.75	116248.24	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
12	93132.23	116243.60	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
13	93138.80	116227.42	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
14	93139.75	116224.49	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
15	93137.78	116223.63	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
16	93131.41	116220.84	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
17	93135.63	116210.77	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
18	93138.07	116204.52	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
19	93142.80	116193.30	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
20	93143.28	116193.54	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
21	93151.10	116196.61	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
22	93153.49	116190.21	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
23	93163.34	116164.70	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
24	93170.58	116145.92	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
25	93183.18	116113.28	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
26	93186.64	116104.44	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—

27	93186.85	116104.51	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
28	93186.94	116104.27	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
29	93191.91	116105.90	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
30	93191.84	116106.15	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
31	93217.15	116114.54	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
32	93239.18	116121.63	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
33	93265.46	116130.26	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
1	93265.55	116130.00	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—

Приложение №2 к распоряжению КГИОП
от 26.03.2024 № 342-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский
проспект, дом 44, литеры А, Б, В

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами культурного наследия.

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

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

Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

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



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

окул

08.05.2024№ 594-рп

Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом А.Н. Перцова»

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, и на основании историко-культурного исследования от 02.08.2023 № 01-24-1950/23-0-0, выполненного ООО «ПР»:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В, согласно приложению к распоряжению.

2. Распоряжение КГИОП от 21.10.2011 № 10-697 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» признать утратившим силу.

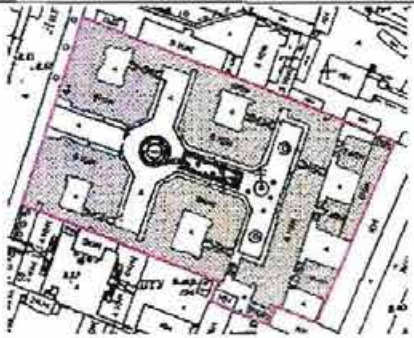
3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

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

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

Предмет охраны
 объекта культурного наследия регионального значения
 «Доходный дом А.Н. Перцова»,
 расположенного по адресу:
 Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические (здесь и далее под термином «исторический» следует понимать датировку 1917 г.) габариты и конфигурация сложного в плане здания; воротные проезды (литеры А, Б, В) - исторические габариты, конфигурация (прямоугольной формы); крыши - исторические габариты и конфигурация (двухскатные);	    

эркеры лицевого фасада литера Б -
местоположение (в уровне: 4-5-го, 3-4-
го, 3-6-го, 2-3-го, 3-5-го этажей),
конфигурация (криволинейные,
прямоугольные в плане), габариты;



эркеры дворового корпуса литера Б -
местоположение (в уровне: 3-4-го, 3-5-
го, 4-5-го этажей), конфигурация
(криволинейные, прямоугольные в
плане), габариты;



эркеры дворового корпуса литера А -
местоположение (в уровне: 3-4-го, 3-5-
го, 4-5-го этажей), конфигурация
(криволинейные, прямоугольные в
плане), габариты;



		эркеры дворового корпуса литера В – местоположение (в уровне: 5-6-го, 3-4-го этажей), конфигурация (криволинейных в плане), габариты.	
2	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); междуэтажные перекрытия – местоположение; исторические лестницы, в том числе: межэтажная маршевая с поворотом лестница Л-1 (литера В – со стороны Лиговского проспекта по центральной оси фасада) с известняковыми ступенями по косоурам, с перильным кованым ограждением, рисунок ограждения (растительный и геометрический орнамент); межэтажные маршевые с поворотом лестницы Л-5, Л-6, Л-7 (литеры А, Б и В – со стороны двора) с известняковыми ступенями по косоурам, с перильным кованым ограждением, рисунок ограждения (растительный и геометрический орнамент);	   

межэтажные маршевые с поворотом лестницы Л-4 и Л-7 (литера А – со стороны двора) с известняковыми ступенями по косоурам, с перильным кованым ограждением, рисунок ограждения (горизонтальные и вертикальные тяги, с геометрическим орнаментом в верхнем уровне);



		межэтажная маршевая с поворотом лестница Л-4 – местоположение (литера В – со стороны двора) с известняковыми ступенями по косоурам, с перильным кованым ограждением, рисунок ограждения (горизонтальные и вертикальные тяги, с геометрическим орнаментом в верхнем уровне).	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение помещений, указанных в п. 3.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевые фасады двух корпусов (литеры А и Б): цоколь, облицованный красным гранитом; материал и характер отделки фасада – терразитовая фактурная штукатурка «под гребенку» (рисунок рустовка «под кирпичную кладку»); дверные проемы – местоположение (литеры А и Б со стороны Литовского пр. по центральным осям лицевых фасадов), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты; историческая конструкция (двухстворчатое, остекленное, с боковыми витринными оконными проемами, с остекленной фрамугой), материал (дерево – дуб), оформление (профилированные филенки) и единообразие цветового решения заполнения дверного проема (литера Б); историческая конструкция (двухстворчатое, остекленное, две нестворчатые части, с остекленной фрамугой), материал (дерево – дуб), оформление (профилированные филенки) и единообразие цветового решения заполнения дверного проема (литера А); оформление дверных проемов – замковый камень в виде клинчатого руста, лучковый стилизованный карниз с выступом (литера Б), перемычки дверного проема (литера А); оконные проемы (литеры А и Б) – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты;	   

исторический рисунок расстекловки и единообразие цветового решения заполнений оконных проемов;

оформление оконных проемов – оконные ниши, профилированный наличник, замковый камень в виде клинчатого руста;

проемы балконных дверей – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты;

оформление балконных проемов – профилированный наличник, замковый камень в обрамлении клинчатого руста;

историческое оформление и единообразие цветового решения заполнений проемов балконных дверей;

прямоугольные в плане балконы в уровне 3-7-го этажей литеры Б, с металлическими коваными ограждениями, рисунок ограждения (растительный и геометрический орнамент), каменное ограждение (в уровне 6-7-го этажей);

прямоугольные в плане балконы в уровне 3-7-го этажей литеры А, с металлическими коваными ограждениями, рисунок ограждения (растительный и геометрический орнамент), каменное ограждение (в уровне 6-7-го этажей);



в завершении эркеров остекленная терраса (угловые эркеры литеры А и Б) с пилонами, с лепными композициями в виде гроздей винограда и листовного орнамента;

оформление эркеров лицевого фасада (литера Б) – профилированные карнизы, фигурные тяги, каннелированные кронштейны, филенки, выносные карнизы, лопатки с декоративными навершиями, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 7-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и листовного орнамента (в уровне 6-го этажа) завершения в виде балконов (в уровне 2-й и 4-й оси лицевого фасада), с металлическими коваными ограждениями, рисунок оградений (растительный и геометрический орнамент);

оформление эркеров лицевого фасада (литера А) – профилированные карнизы, фигурные тяги, каннелированные кронштейны, филенки, выносные карнизы, лопатки с декоративными навершиями, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 7-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и листовного орнамента (в уровне 6-го этажа) завершения в виде балконов (в уровне 2-й и 4-й оси лицевого фасада) с металлическими

ограждениями (растительный и коваными ограждениями, рисунок геометрический орнамент);



лопатки на раскрепованных углах фасада;

оформление лопаток – растительный орнамент со стилизованными маскаронами;

венчающий профилированный карниз с выносом и филенчатой подшивкой;

дворовые фасады (литера Б):

цоколь, облицованный тесаным серым гранитом;

материал и характер отделки фасада – терразитовая фактурная штукатурка «под гребенку» (рисунок рустовка «под кирпичную кладку»);



прямоугольные в плане балконы в уровне 2-5-го этажей, с металлическими коваными ограждениями, рисунок ограждений (растительный орнамент);

балконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты;
оформление балконных проемов - профилированный наличник, замковый камень в виде клинчатого руста;

историческое оформление и единообразие цветового решения заполнений проемов балконных дверей;



		дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольная с полуциркульным завершением), габариты; оформление дверных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, растительный орнамент, стилизованный замковый камень; историческая конструкция (двухстворчатое, остекленное, с боковыми витринными оконными проемами, с остекленной фрамугой), материал (дерево – дуб) единообразие цветового решения и оформление (профилированные филенки) заполнений дверных проемов; оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты; исторический рисунок расстекловки и единообразие цветового решения заполнений оконных проемов; оформление оконных проемов – профилированные наличники, подоконные выступы, обрамление клинчатым рустом, замковый камень с лепным растительным орнаментом, стилизованные кронштейны растительного рисунка;	    
--	--	--	--

оформление эркеров – профилированные карнизы, фигурные тяги, филенки, выносные карнизы, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 5-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и листового орнамента (в уровне 6-го этажа), завершение в виде балкона с металлическими коваными ограждениями, рисунок ограждения (растительный и геометрический орнамент);



два металлических кованых фигурных
кронштейна под боковыми эркерами,
рисунок (растительный орнамент);



лепные композиции в простенках окон и
обрамление оконных проемов (в уровне
2-го этажа) – растительные мотивы,
фрукты, маскароны;



исторический профиль венчающего
карниза с выносом и филленчатой
подшивкой,



дворовые фасады литера А:

цоколь, облицованный серым гранитом;

материал и характер отделки фасада –
терразитовая штукатурка «под
гребенку» (рисунок руст «под
кирпичную кладку»);



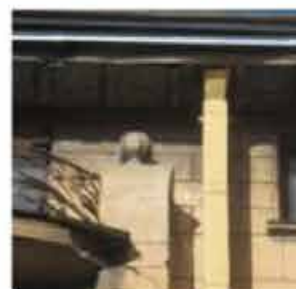
		прямоугольные в плане балконы в уровне 2-5-го этажей, с металлическими коваными ограждениями, рисунок ограждений (растительный орнамент); проемы балконных дверей – местоположение, конфигурация, (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты; оформление балконных проемов – профилированный наличник, замковый камень в виде клинчатого руста; историческое оформление и единообразие цветового решения заполнения проемов балконных дверей; дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольная с полуциркульным завершением), габариты; оформление дверных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, растительный орнамент, стилизованный замковый камень; историческая конструкция (остекленные, полусветлые, с остекленной фрамугой, двухстворчатые с двумя нестворными боковыми частями), материал (дерево – дуб),	   
--	--	---	--

оформление (филенки) и единообразие цветового решения заполнения дверных проемов;

оформление эркеров – профилированные карнизы, фигурные тяги, филенки, выносные карнизы, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 5-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и листового орнамента (в уровне 6-го этажа), завершение в виде балконов с металлическими коваными ограждениями, рисунок ограждений (растительный и геометрический орнамент);
вазоны на верхних этажах эркеров;

оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркулярным завершением), габариты;

оформление оконных проемов – профилированные наличники, подоконные выступы, обрамление клинчатым рустом, замковый камень с лепным растительным орнаментом, стилизованные кронштейны растительного рисунка;
исторический рисунок расстекловки и единообразие цветового решения заполнения оконных проемов;





		два металлических кованых фигурных кронштейна под боковыми эркерами, рисунок (растительный орнамент); лепные композиции в простенках окон и обрамление оконных проемов (в уровне 2-го этажа) – растительные мотивы, фрукты, маскароны; лепные панно растительного рисунка в уровне 1-го этажа (литера А); исторический профиль венчающего карниза с выносом и филенчатой подшивкой; дворовый фасад литера В: цоколь, облицованный серым гранитом; материал и характер отделки фасада – терразитовая штукатурка «под гребенку» (рисунок руст «под кирпичную кладку»);	     
--	--	---	--

прямоугольные и криволинейные в плане балконы в уровне 3-5-го этажей, с металлическими коваными ограждениями, рисунок ограждений (растительный орнамент);

проемы балконных дверей – местоположение (в уровне 3-5-го этажей), конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты;

оформление балконных проемов – профилированные наличники, обрамление кличатым рустом, стилизованный замковый камень;

историческое оформление и единообразие цветового решения заполнений проемов балконных дверей;



дверные проемы – местоположение (по 6-й и центральной оси), конфигурация (прямоугольная, с полуциркульным завершением), габариты;

оформление дверных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, растительный орнамент, стилизованный замковый камень, лопатки с маскаронами (по центральной оси литеры В);

историческая конструкция (остекленные, полусветлые, филенчатые с остекленной фрамугой, двухстворчатые с двумя нестворчатыми частями), материал (дерево – дуб), единообразие цветового решения заполнения дверных проемов;



оконные проемы — местоположение, конфигурация (прямоугольная, с полуциркульным, лучковым завершением), габариты;

оформление оконных проемов — профилированные наличники, подоконные выступы, обрамление клинчатым рустом, замковый камень с лепным растительным орнаментом, стилизованные штукатурные кронштейны растительного рисунка;

исторический рисунок расстекловки и единообразие цветового решения заполнения оконных проемов;



оформление эркеров – стилизованные трехчетвертные колонны, выступающие карнизы, фигурные филенки в подоконном пространстве подоконных проемов, штукатурные кронштейны;

межэтажный карниз между 4-м и 5-м этажами;

исторический профиль венчающего карниза с выносом и филенчатой подшивкой;



фасады литер А, Б и В, обращенные во дворы: фасады литеры А:

цоколь, облицованный гранитом «скальной» фактуры; материал и характер отделки фасада – «гранитная щепка» до уровня 2-го этажа; штукатурка с «мелкой шубой» – выше уровня 2-го этажа;

фасады литеры Б:

цоколь, облицованный гранитом «скальной» фактуры; материал и характер отделки фасада – «гранитная щепка» до уровня 2-го этажа; штукатурка с «мелкой шубой» – выше уровня 2-го этажа;

фасады литеры В:

цоколь, облицованный гранитом «скальной» фактуры; материал и характер отделки фасада – «гранитная щепка» до уровня 2-го этажа; штукатурка с «мелкой шубой» – выше уровня 2-го этажа;

фактурная штукатурка – выше уровня отделки гранитной щепкой; дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты;

оформление дверных проемов – профилированные наличники;

оконные проемы – конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, габариты;

исторический рисунок расстекловки и единообразие цветового решения заполнения оконных проемов;

оформление оконных проемов – профилированные наличники (штукатурка с «мелкой шубой») в уровне 2-го этажа.





торцевой фасад литеры В:

материал и характер отделки цоколя –
гранит скальной фактуры;

материал и характер отделки фасада –
штукатурка «под шубу»;



брандмауэрная стена литеры А:

материал и характер отделки цоколя –
гранит скальной фактуры;

материал и характер отделки фасада –
гладкая штукатурка.



5	Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:	парадная лестница (помещение Л-1) по центральной оси лицевого фасада (литера Б, со стороны Литовского пр.); тамбур – местоположение, конструкция, габариты; оформление потолка тамбура – лепные розетки и кессоны; оформление ниши вестибюля – лепные композиции из растительного орнамента, розеток, кессонов, с поясом иоников, профилированный карниз с модульонами; оформление стен вестибюля – лепные композиции из вазонов, пилястры с крылатыми женскими фигурами;	    
---	--	--	--

			 
		оформление лестницы (помещение Л-7) литеры Б; тамбур – местоположение, конструкция, габариты; оформление потолка тамбура – лепные розетки и кессоны; оформление вестибюля: периметральная декоративная тяга, с поясом из сухариков с растительным орнаментом. лепная декоративная розетка; оформление лестницы (помещение Л-6) литера А; тамбур – местоположение, конструкция, габариты; оформление стен вестибюля (лестница-6) – лепной пояс с раппортом из розеток, факелов и гирлянд (лестница Л-6);	  

оформление лестницы (помещение Л-3)
литера В;

оформление тамбура – отделка стен и
потолка деревянными панелями с
филенками;

заполнение дверного проема –
конструкция (глухое, двустворчатое),
материал (дерево), оформление
(прямоугольные филенки), цвет
(черный), профилированный наличник;

оформление ниши вестибюля – лепные
розетки и кессоны;
оформление вестибюля (лестница Л-7);



покрытие пола – метлахская плитка,
геометрический рисунок;



оформление лестницы (помещений Л-4 и
Л-7) литера А – со стороны двора;

оформление сводов площадок лестницы
– профили;



оформление потолка (помещение 13-Н) –
лепной орнаментированный фриз;



оформление потолка (в помещении 14-Н) – три лепных взаимно пересекающихся овала, лепной орнаментированный фриз с «сухариками».



квартира № 516:

комната площадью 13 кв. м.:

оформление потолка – лепная розетка;

комната площадью 18 кв.м.:

дверное заполнение – материал (дерево), геометрический рисунок с листьями аканта;

оформление потолка – лепная розетка геометрического и растительного рисунка, по периметру лепной декоративный пояс;

комната площадью 16 кв.м.:

оформление потолка – лепная розетка;

дверное заполнение – материал (дерево), резные элементы в виде листьев и кессоны с розетками;

квартира № 206:

комната площадью 16,9 кв.м.:

оформление потолка – лепная розетка с растительным орнаментом, лепная периметральная профилированная тяга;

	квартира № 435: заполнение проема входной двери – материал (дерево), рисунок (филенки); комната площадью 14 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка овальной формы растительного рисунка; комната площадью 16 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка удлиненной формы геометрического и растительного рисунка; квартира № 418: заполнение проема входной двери – материал (дерево), рисунок (филенки); заполнения дверных проемов – четыре двери – материал (дерево), рисунок (филенки), с остекленной фрамугой, средняя, с полосой резных листьев, резные розетки; комната площадью 19,9 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка растительного рисунка; комната площадью 18,8 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка растительного рисунка, в угловых частях лепные розетки растительного рисунка, лепная периметральные тяги; комната площадью 24,9 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка с элементами в виде гирлянд, лент. бус. цветов и листьев; комната площадью 22,5 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка с элементами в виде листьев, гирлянд, бантов.	
--	--	--

Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

Материалы фотофиксации

**Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-
Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В)**

Дата фотофиксации: 10.07.2025 г.

Аннотация

1. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В) и окна квартиры;
2. Вид на входную дверь в квартиру;
3. Вид на входную дверь в квартиру;
4. Вид на входную дверь в квартире;
5. Фрагмент интерьера квартиры №726;
6. Фрагмент интерьера квартиры №726;
7. Фрагмент интерьера квартиры №726;
8. Вид на входную дверь в квартире.



1. Вид на дворовой фасад объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В) и окна квартиры;



T# \$ %&(!)=*&'4U !&)1+6)!2)(+3%+4\$



V#\$ %&(!)=* &'4U !&)1+6)!2)(+3%+4\$



O#\$ %&(!)=* &'4U !&)1+6)!2)(+3%+1S



W#X+(7? 1' 3!% 31+61+(2)(+ 3%>!Y ZT[S



[# X+(7? 1' 3!% 31+61+(!2)(+3%>!Y ZT[S



Z# X+(7? 1' 3!% 31+61+(2)(+3%+>!Y ZT[S



\# \$ %&(!)=*&'4U !&)1+6)!2)(+3%+1#

!

Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

Копия паспорта объекта культурного наследия

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

Экземпляр № 1

781610418740005

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

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



19.03.2022

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Доходный дом А.Н.Перцова

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

1910-1911 гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- закон Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" № 174-27 от 05.07.1999 г.

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

Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В

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

- Распоряжение об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Доходный дом А.Н.Перцова" № 372-рп от 26.03.2024 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1 Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация сложного в плане здания; чаша фонтана (в центральной части двора) - габариты, конфигурация (круглая в плане), материал (бетон); девять воротных проездов (два воротных проезда литера А, два воротных проезда литера Б, пять воротных проездов литера В) - исторические габариты, конфигурация (прямоугольной формы); крыши - исторические габариты и конфигурация (двускатные); шесть эркеров лицевого фасада корпуса литера Б - местоположение (в уровне: 4-5-го, 3-4-го, 3-6-го, 2-3-го, 3-5-го этажей), конфигурация (криволинейные, прямоугольные в плане), габариты; шесть эркеров лицевого фасада корпуса литера А - местоположение (в уровне: 4-5-го, 3-4-го, 3-6-го, 2-3-го, 3-5-го этажей), конфигурация (криволинейные, прямоугольные в плане), габариты; одиннадцать эркеров дворового корпуса литера Б - местоположение (в уровне: 3-4-го, 3-5-го, 4-5-го этажей), конфигурация (криволинейные, прямоугольные в плане), габариты; одиннадцать эркеров дворового корпуса литера А - местоположение (в уровне: 3-4-го, 3-5-го, 4-5-го этажей), конфигурация (криволинейные, прямоугольные в плане), габариты; пять эркеров дворового корпуса литера В - местоположение (в уровне: 5-6-го, 3-4-го этажей), конфигурация (криволинейных в плане), габариты. 2 Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены - материал (кирпич), месторасположение; междуэтажные перекрытия - исторические отметки; лестница (помещение Л-1) - местоположение (литера Б - со стороны Лиговского проспекта по центральной оси фасада), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (известняк), конструкция (по косоурам); ограждение лестницы - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент); лестницы (помещения Л-7, Л-6, Л-5) - местоположение (литеры А, Б и В - со стороны двора), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (известняк), конструкция (по косоурам); ограждение лестницы - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент); лестницы (помещения Л-4 и Л-7) - местоположение (литера А - со стороны двора), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (известняк), конструкция (по косоурам); ограждение лестницы - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (горизонтальные и вертикальные тяги, с геометрическим орнаментом в верхнем уровне); лестница (помещения Л-4) - местоположение (литера В - со стороны двора), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (известняк), конструкция (по косоурам); ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (горизонтальные и вертикальные тяги, с геометрическим орнаментом в верхнем уровне). 3 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен. 4 Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевые фасады двух корпусов (литеры А и Б): материал и характер отделки цоколя - красный гранит; материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка (рустовка «под кирпичную кладку»); четыре дверных проема - местоположение (литеры А и Б, со стороны Лиговского пр. по центральным осям лицевых фасадов), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты; заполнение дверного проема (литера Б) - материал (дерево), цвет (цвет натурального дерева), конструкция (двухстворчатое, остекленное, с боковыми витринными оконными проемами, с остекленной фрамугой), оформление (профилированные филенки); заполнение дверного проема (литера А) - материал (дерево, стекло), цвет (цвет натурального дерева), конструкция (двухстворчатое, остекленное, две нестворчатые части, с остекленной фрамугой), оформление (профилированные филенки); оформление дверных проемов - замковый камень в виде клинчатого руста, лучковый стилизованный карниз с выступом (литера Б), перемычки дверного проема (литера А); оконные проемы (литеры А и Б) - местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты; заполнение оконных проемов - рисунок; оформление оконных проемов - оконные ниши, профилированный наличник, замковый камень в виде клинчатого руста; проемы балконных дверей - местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты; заполнение проемов балконных дверей - рисунок; оформление балконных проемов - профилированный наличник, замковый камень в обрамлении клинчатого руста; шесть балконов (литера Б) - местоположение (в уровне 3-7-го этажей), конфигурация (прямоугольная в плане), габариты; ограждение балконов - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент), каменное ограждение (в уровне 6-7-го этажей); шесть балконов (литера А) - местоположение (в уровне 3-7-го этажей), конфигурация (прямоугольная в плане), габариты; ограждение балконов - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент), каменное ограждение (в уровне 6-7-го этажей); в завершении эркеров остекленная

терраса (угловые эркеры литеры А и Б), с пилонами, с лепными композициями в виде гроздей винограда и лиственного орнамента; оформление шести эркеров лицевого фасада (литера Б) – профилированные карнизы, фигурные тяги, каннелированные кронштейны, филенки, выносные карнизы, лопатки с декоративными навершиями, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 7-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и лиственного орнамента (в уровне 6-го этажа) завершения в виде балконов (в уровне 2-ой и 4-ой оси лицевого фасада), ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент); оформление шести эркеров лицевого фасада (литера А) – профилированные карнизы, фигурные тяги, каннелированные кронштейны, филенки, выносные карнизы, лопатки с декоративными навершиями, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 7-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и лиственного орнамента (в уровне 6-го этажа) завершения в виде балконов (в уровне 2-ой и 4-ой оси лицевого фасада), ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент); лопатки на раскрепованных углах фасада; оформление лопаток – растительный орнамент со стилизованными маскаронами; венчающий профилированный карниз с выносом и филенчатой подшивкой; дворовые фасады (литера Б): материал и характер отделки цоколя – красный гранит; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка (рустовка «под кирпичную кладку»); восемь балконов – местоположение (в уровне 2-5-го этажей), конфигурация (прямоугольные в плане), габариты; ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент); восемь балконных проемов – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты; историческое заполнение балконных дверей – рисунок; оформление балконных проемов – профилированный наличник, замковый камень в виде клинчатого руста; шесть дверных проемов – местоположение, конфигурация (прямоугольная с полуциркульным завершением), габариты; оформление дверных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, растительный орнамент, стилизованный замковый камень; заполнение дверного проема – материал (дерево), цвет (черный), конструкция (двухстворчатое, остекленное, с боковыми витринными оконными проемами, с остекленной фрамугой), оформление (профилированные филенки); оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты; историческое заполнение оконных проемов – рисунок, цвет (коричневый); оформление оконных проемов – профилированные наличники, подоконные выступы, обрамление клинчатым рустом, замковый камень с лепным растительным орнаментом, стилизованные кронштейны растительного рисунка; оформление шести эркеров – профилированные карнизы, фигурные тяги, филенки, выносные карнизы, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 5-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и лиственного орнамента (в уровне 6-го этажа), завершение в виде балкона, ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент); два фигурных кронштейна под эркерами (боковыми) – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент); лепные композиции в простенках окон и обрамление оконных проемов (в уровне 2-го этажа) – растительные мотивы, фрукты, маскароны; венчающий профилированный карниз с выносом и филенчатой подшивкой; дворовые фасады литера А: материал и характер отделки цоколя – красный гранит; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка (руст «под кирпичную кладку»); восемь балконов – местоположение (в уровне 2-5-го этажей), конфигурация (прямоугольные в плане), габариты; ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент); восемь балконных проемов – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты; историческое заполнение балконных проемов – рисунок, цвет (коричневый); оформление балконных проемов – профилированный наличник, замковый камень в виде клинчатого руста; шесть дверных проемов – местоположение, конфигурация (прямоугольная с полуциркульным завершением), габариты; оформление дверных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, растительный орнамент, стилизованный замковый камень; историческое заполнение дверных проемов – конструкция (остекленные, полусветлые, с остекленной фрамугой, двухстворчатые с 2-я нестворными боковыми частями), оформление (филенки), материал (дерево, стекло), цвет (черный); оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты; историческое заполнение оконных проемов – рисунок, цвет (коричневый); оформление оконных проемов – профилированные наличники, подоконные выступы, обрамление клинчатым рустом, замковый камень с лепным растительным орнаментом, стилизованные кронштейны растительного

рисунка; оформление шести эркеров - профилированные карнизы, фигурные тяги, филенки, выносные карнизы, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 5-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и лиственного орнамента (в уровне 6-го этажа), завершение в виде балкона, ограждение балконов - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный и геометрический орнамент); два фигурных кронштейна под эркерами (боковыми) - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент); лепные композиции в простенках окон и обрамление оконных проемов (в уровне 2-го этажа) - растительные мотивы, фрукты, маскароны; лепные панно растительного рисунка в уровне 1-го этажа (литера А); венчающий профилированный карниз с выносом и филенчатой подшивкой; дворовый фасад литера В: материал и характер отделки цоколя - красный гранит; материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка (руст «под кирпичную кладку»); двенадцать балконов - местоположение (в уровне 3-5-го этажей), конфигурация (прямоугольной, криволинейной формы), габариты; ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент); двенадцать балконных проемов - местоположение (в уровне 3-5-го этажей), конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты; историческое заполнение балконных проемов - рисунок, цвет (коричневый); оформление балконных проемов - профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, стилизованный замковый камень; дверные проемы - местоположение (по 6-й, центральной и оси), конфигурация (прямоугольная, с полуциркульным завершением), габариты; историческое заполнение дверных проемов - конструкция (остекленные, полусветлые, филенчатые с остекленной фрамугой, двухстворчатые с 2-я нестворчатыми частями), материал (дерево, стекло), цвет (черный); оформление дверных проемов - профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, растительный орнамент, стилизованный замковый камень, лопатки с маскаронами (по центральной оси литера В); оконные проемы - местоположение, конфигурация (прямоугольная, с полуциркульным, лучковым завершением), габариты; историческое заполнение оконных проемов - рисунок, цвет (коричневый); оформление оконных проемов - профилированные наличники, подоконные выступы, обрамление клинчатым рустом, замковый камень с лепным растительным орнаментом, стилизованные штукатурные кронштейны растительного рисунка; оформление пяти эркеров - стилизованные трехчетвертные колонны, выступающие карнизы, фигурные филенки в подоконном пространстве подоконных проемов, штукатурные кронштейны; межэтажный карниз между 4-м и 5-м этажами; венчающий профилированный карниз с выносом и филенчатой подшивкой; фасады литер А, Б и В, обращенные во дворы: материал и характер отделки цоколя - гранит; материал и характер отделки фасада - сочетание гладкой и фактурной штукатурки «под шубу»; в уровне 1-2-го этажей - штукатурка «под натуральный камень»; дверные проемы - местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты; оформление дверных проемов - профилированные наличники; оконные проемы - конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, габариты; историческое заполнение оконного проема - рисунок, цвет (коричневый); оформление оконных проемов - профилированные наличники. 5 Декоративно-художественная отделка интерьеров: парадная лестница (помещение Л-1) по центральной оси лицевого фасада (литера Б, со стороны Лиговского пр.): тамбур - местоположение, конструкция, габариты; оформление потолка тамбура - лепные розетки и кессоны; оформление ниши вестибюля - лепные композиции из растительного орнамента, розеток, кессонов, с поясом ионников, профилированный карниз с модульонами; оформление стен вестибюля - лепные композиции из вазонов, пилястры с крылатыми женскими фигурами; оформление лестницы (помещение Л-7) литеры Б: тамбур - местоположение, конструкция, габариты; оформление потолка тамбура - лепные розетки и кессоны; оформление вестибюля - периметральная декоративная тяга, с поясом из сухариков с растительным орнаментом, лепная декоративная розетка; оформление лестницы (помещение Л-6) литера А: тамбур - местоположение, конструкция, габариты; оформление стен вестибюля (лестница-6) - лепной пояс с раппортом из розеток, факелов и гирлянд (лестница Л-6); оформление лестницы (помещение Л-3) литера В: оформление тамбура - отделка стен и потолка деревянными панелями с филенками; заполнение дверного проема - конструкция (глухое, двухстворчатое), материал (дерево), оформление (прямоугольные филенки), цвет (черный), профилированный наличник; оформление ниши вестибюля - лепные розетки и кессоны; оформление вестибюля - (лестница Л-7); покрытие пола - метлахская плитка, геометрический рисунок; оформление лестницы (помещений Л-4 и Л-7) литера А - со стороны двора: оформление сводов площадок лестницы - профили; оформление потолка (помещение 13-Н) - лепной орнаментированный фриз; оформление потолка (помещении 14-Н) - три лепных взаимно пересекающихся овала; лепной орнаментированный фриз с «сухариками»; квартира № 516: комната площадью 13 кв.м.: оформление потолка - лепная розетка; комната площадью 18 кв.м.: дверное заполнение -

материал (дерево), геометрический рисунок с листьями аканта; оформление потолка – лепная розетка геометрического и растительного рисунка, по периметру лепной декоративный пояс; комната площадью 16 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка; дверное заполнение – материал (дерево), резные элементы в виде листьев и кессоны с розетками; квартира № 206: комната площадью 16.9 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка с растительным орнаментом, лепная периметральная профилированная тяга; квартира № 435: заполнение проема входной двери – материал (дерево), рисунок (филенки); комната площадью 14 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка овальной формы растительного рисунка; комната площадью 16 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка удлиненной формы геометрического и растительного рисунка; квартира № 418: заполнение проема входной двери - материал (дерево), рисунок (филенки); заполнения дверных проемов – четыре двери - материал (дерево), рисунок (филенки), с остекленной фрамугой, средняя, с полосой резных листьев, резные розетки; комната площадью 19,9 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка растительного рисунка; комната площадью 18,8 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка растительного рисунка, в угловых частях лепные розетки растительного рисунка, лепная периметральные тяги; комната площадью 24,9 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка с элементами в виде гирлянд, лент, бус, цветов и листьев; комната площадью 22,5 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка с элементами в виде листьев, гирлянд, бантов.

- распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Доходный дом А.Н.Перцова"» № 10-697 от 21.10.2011 г.

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

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

Всего в паспорте листов

6

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

08 . 09 . 2011

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Вульф Курогин



Д.С. Брыков
Вульф Курогин ТЧ

Приложение №6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

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

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

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

(должность)

(подпись)

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

(наименование органа охраны)

А.В. Кукушкина

(Ф.И.О.)

по проверке
Кукушкин М.А.
(подпись) (Ф.И.О.)
20 25 г.

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4AAD7912696CB06675D1C7B6DA3C3F22
Владелец Кукушкина Анастасия Валерьевна
Действителен с 21.11.2024 по 14.02.2026

ЗАДАНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия, включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
или выявленного объекта культурного наследия
№01-21-1138/25-0-1 от 30.04.2025

Ремонт и приспособление для современного использования кв. 726

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

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова»
(Основание: Закон Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27)

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.	Лиговский	д.	44	лит.	В	корп.	-

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

Белявцев Николай Викторович (основание: выписка из ЕПРН от 14.03.2025)

(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.	Рубинштейна					д.	15-17		лит.	А		офис/кв.		501		
ИНН		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
ОГРН/ОГРНИП		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ответственный представитель:						Егоров Денис Сергеевич										
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																
Контактный телефон:						+7 (999) 527-07-77										
Адрес электронной почты:						denisegorov178@gmail.com										

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

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

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

План границ территории объекта культурного наследия «Доходный дом А.Н.Перцова» утвержден КГИОП от 26.03.2024 №372-рп

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 А.Н.Перцова» утвержден распоряжением КГИОП от 08.05.2024 №597-рп/24

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

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

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

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

Согласно подпункту «в» пункта 32 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 13 проектной документации должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

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

выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта и приспособления для современного использования кв. 726 разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	
9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:	
Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП. Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации).	

Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в КГИОП разрешения на строительство (части 5.1, 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности,

в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 N 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

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

**Яковлев Денис
Алексеевич**

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)

Приложение №7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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: 4
14.03.2025г.			
Кадастровый номер:		78:31:0001521:2356	
Номер кадастрового квартала:		78:31:0001521	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.08.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 78-78-01/0143/2007-409	
Местоположение:		Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 44, литера. В, кв. 726	
Площадь, м2:		77.4	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		Квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Мансарда № мансарда	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		14523047.07	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:31:0001521:2039	
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:		Кашеева Анна Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Белявцевой Натальи Викторовны	

			
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

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.03.2025г.			
Кадастровый номер:		78:31:0001521:2356	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Белявцев Николай Викторович 24.02.1978
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	Принято заявление о возможности предоставления персональных данных физического лица
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:31:0001521:2356-78/011/2025-5 14.03.2025 11:36:14
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	02.04.2007 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0170/2007-312	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Закон Санкт-Петербурга, № 174-27, выдан 05.07.1999	
	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	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
14.03.2025г.			
Кадастровый номер:		78:31:0001521:2356	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.03.2025г.			
Кадастровый номер: 78:31:0001521:2356		Номер этажа (этажей): мансарда	
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	

23AB5984501

ДОВЕРЕННОСТЬ**Российская Федерация****Станица Октябрьская Крыловский район Краснодарский край,
восемнадцатого марта две тысячи двадцать пятого года.**

Я, гр. Белявцев Николай Викторович, 24 февраля 1978 года рождения, место рождения: п. Мильково Мильковский район Камчатская область РСФСР, гражданство: Россия, пол: мужской, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 083-736-850 99, паспорт 03 22 401709, выданный ГУ МВД России по Краснодарскому краю 10 марта 2023 года, код подразделения 230-039, зарегистрированный по адресу: Россия, город Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 15-17 (пятнадцать-семнадцать), кв. 501 (пятьсот один), действуя разумно, добровольно и добросовестно, настоящей доверенностью уполномочиваю

гр. Моргунову Полину Олеговну, 17 ноября 2000 года рождения, место рождения: Россия г. Новокузнецк Кемеровская обл., гражданство: Россия, пол: женский, паспорт 32 20 222798, выданный ГУ МВД России по Кемеровской области 27 ноября 2020 года, код подразделения 420-021, зарегистрированную по адресу: Россия, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Мурино, пр-кт Ручьевский, д. 9 (девять), кв. 343 (триста сорок три),

гр. Стрельникова Антона Юрьевича, 20 августа 1987 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, гражданство: Россия, пол: мужской, паспорт 40 15 459896, выданный ТП № 15 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не г. Санкт-Петербурга 05 февраля 2016 года, код подразделения 780-015, зарегистрированного по адресу: Россия, гор. Санкт-Петербург, Выборгский р-н, пр-кт Энгельса, дом 151 (сто пятьдесят один), корп. 1 (один), кв. 110 (сто десять),

гр. Егорова Дениса Сергеевича, 15 марта 1995 года рождения, место рождения: гор. Санкт-Петербург, гражданство: Россия, пол: мужской, паспорт 40 14 239095, выданный ТП № 73 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Фрунзенском р-не г. Санкт-Петербурга 15 апреля 2015 года, код подразделения 780-073, зарегистрированного по адресу: Россия, гор. Санкт-Петербург, Фрунзенский р-н, пр-кт Славы, дом 2 (два), корп. 4 (четыре), кв. 131 (сто тридцать один),

всех вместе и каждого в отдельности,

представлять мои интересы во всех государственных, муниципальных, жилищно-эксплуатационных и иных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в том числе в Администрациях Санкт-Петербурга, районных администрациях, Жилищном комитете, Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Комитете по градостроительству и архитектуре, Комитете Имущественных Отношений, Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, в том числе в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и его территориальных отделах, по всем вопросам, связанным с подготовкой любой проектной документации и согласования любой проектной документации на квартиру, находящуюся по адресу: **Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 44, литера. В, кв. 726**, для чего предоставляю право подавать и получать необходимые заявления, письма и ходатайства, получать информацию о зарегистрированных правах и сделках на вышеуказанный объект недвижимого имущества, подавать и получать необходимые справки, выписки, удостоверения, заключения, разрешения, дубликаты и прочие документы, в том числе свидетельства о государственной регистрации прав, зарегистрированные договоры, дополнительные соглашения к ним, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, с правом подавать заявления о государственном кадастровом учете, для чего предоставляю право подавать от моего имени любые заявления и документы, получать необходимые справки, выписки и прочие документы, исправлять технические ошибки, вносить изменения, исправления, оговорки и дополнения в любые документы, быть представителем от моего имени в ГУП «ГУИОН», ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», Межведомственной комиссии районного жилищного агентства, Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, иных органах государственной власти и организациях со всеми правами, необходимыми для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 44, литера. В, кв. 726**, включая, но не ограничиваясь, следующие права:

- составлять и подписывать от моего имени декларацию, указанную в Федеральном законе от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

ст. Ок-

тябрьская

- подавать заявление о государственном кадастровом учете, учете его изменений и о снятии объектов с кадастрового учета;
- получать документы по итогам проведения государственного кадастрового учета, учета изменений, снятия объектов с учета;
- направлять запросы о получении сведений из государственного кадастра недвижимости;
- подавать заявления на присвоение адресов и получать соответствующие разрешения;
- осуществлять подготовку и разработку проектной документации и сопутствующих согласований реконструкции и перепланировок, получать разрешительную документацию, необходимые справки, акты, выписки из ЕГРН, справки о содержании правоустанавливающих документов, техническую документацию, производить экспертизу, согласовывать и получать все документы, заказывать и получать проекты и иную документацию;
- подписывать необходимые договоры и акты на проведение геодезических, кадастровых и прочих работ, связанных с данным поручением;
- совершать необходимые платежи, сборы и пошлины, получать необходимые справки и документы и предоставлять их, получать договоры, свидетельства, выписки, расписываться от моего имени и в моих интересах при подаче документов, в том числе с использованием квалифицированной электронной подписи, а также с правом давать согласие на обработку моих персональных данных, выполнять другие действия и формальности, связанные с данными поручениями.

Доверенность выдана сроком на два 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 прочитано мной лично и зачитано мне нотариусом вслух до подписания.

Мне разъяснено о возможных неблагоприятных последствиях в связи с указанием мною в данной доверенности неточных и (или) неверных сведений, в том числе о представителях.

При необходимости давать согласие на обработку персональных данных в полном объеме в соответствии с требованиями федерального закона от 27.07.2006 г. № 152 ФЗ.

Я, как участник сделки, понимаю разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки, заверяю, что в отношении меня не возбуждена процедура банкротства, что подтверждается сведениями из Единого федерального реестра сведений о банкротстве. Условия сделки соответствуют моим действительным намерениям.

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

доверитель

Белевцев Михаил Викторович

Российская Федерация

Станица Октябрьская Крыловский район Краснодарский край

Восемнадцатого марта две тысячи двадцать пятого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Омельченко Леонидом Алексеевичем, нотариусом Крыловского нотариального округа Краснодарского края.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 23/593-н/23-2025-1-559.

Уплачено за совершение нотариального действия: 2900 руб. 00 коп.

Л.А.Омельченко



6.621.999

Приложение №8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

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

**Проектно-инвентаризационное бюро Центрального департамента кадастровой
деятельности**



Инв. № документа 1354/24

**Технический паспорт на квартиру
по архивным данным
по состоянию на 27 июля 2001 года**

Адрес: г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект

дом № 44 корпус кв. № 726

I. Общие сведения о строении литеры В

Год постройки: 1910

Год последнего капитального ремонта:

Этажность: 7 (6-7, в том числе , подвал, цокольный

мансарда)

этаж

надземная

подземная

криме того

Материал стен: кирпичные

Материал перекрытий:

деревянные

деревянные

из сборных

оштукатуренные, по

оштукатуренные, по

железобетонных плит

чердачных

междуглазных

подвальных

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на **мансарде** этаже, состоит из **4** комнат, жилой площадью **46,6** кв.м., общей площадью **77,4** кв.м., высота **2.80** м.

Благоустройство квартиры:

отопление: центральное ☒ автономное ☐

горячее водоснабжение: центральное ☒ от газовых колонок ☐ от дровяных колонок ☐

водопровод ☒ канализация ☒ газоснабжение ☒ электроплита ☐

мусоропровод ☐ прочее

наличие в парадной: мусоропровод ☐ лифт ☒

Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2024 года составляет 442101 (Четыреста сорок две тысячи сто один) рубль*

III. Экспликация к плану квартиры

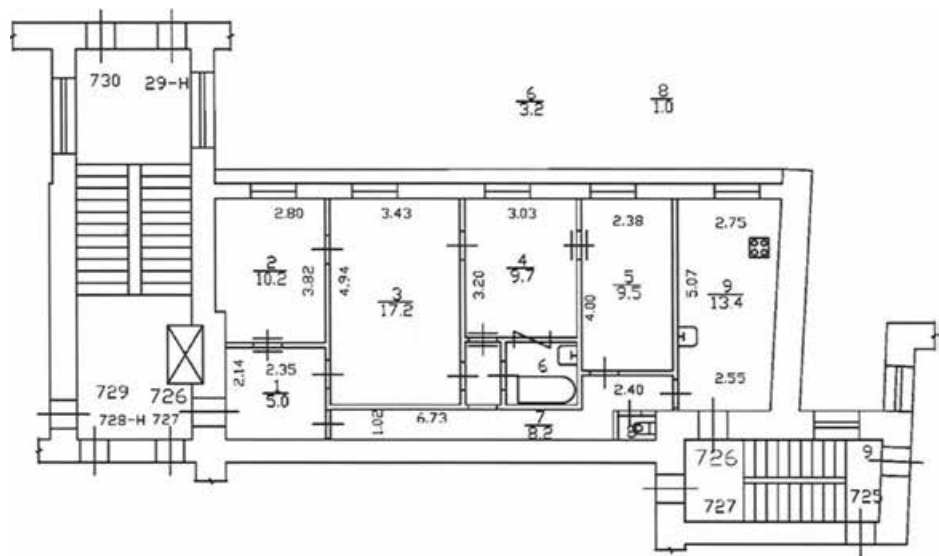
№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартир ы, кв. м	В том числе площадь, кв.м		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас с коэффициентами	Примечание
				Жилая	Вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	коридор	5.0		5.0			
2	2	комната	10.2	10.2				
3	3	комната	17.2	17.2				
4	4	комната	9.7	9.7				
5	5	комната	9.5	9.5				
6	6	ванная	3.2		3.2			
7	7	коридор	8.2		8.2			
8	8	туалет	1.0		1.0			
9	9	кухня	13.4		13.4			
Итого			77.4	46.6	30.8			

*) стоимость определена в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408

IV. План квартиры

h= 2.80

мансарда



Дополнительные сведения:

Технический паспорт по архивным данным
составлен по состоянию на

27 июля 2001 года
(дата обследования)

Исполнитель _____

(Кузнецова У.И.)
(Ф.И.О.)

26 июня 2024 года
(дата изготовления)

Проверил _____

(Ракова Е.А.)
(Ф.И.О.)

Начальник ПИБ Центральное департамента
кадастровой деятельности

М.П.

Заместитель начальника ПИБ
Центральное департамента
кадастровой деятельности
В.В. Митичева
(Ф.И.О.)

Е.Е. Терёхина

Литер " В "

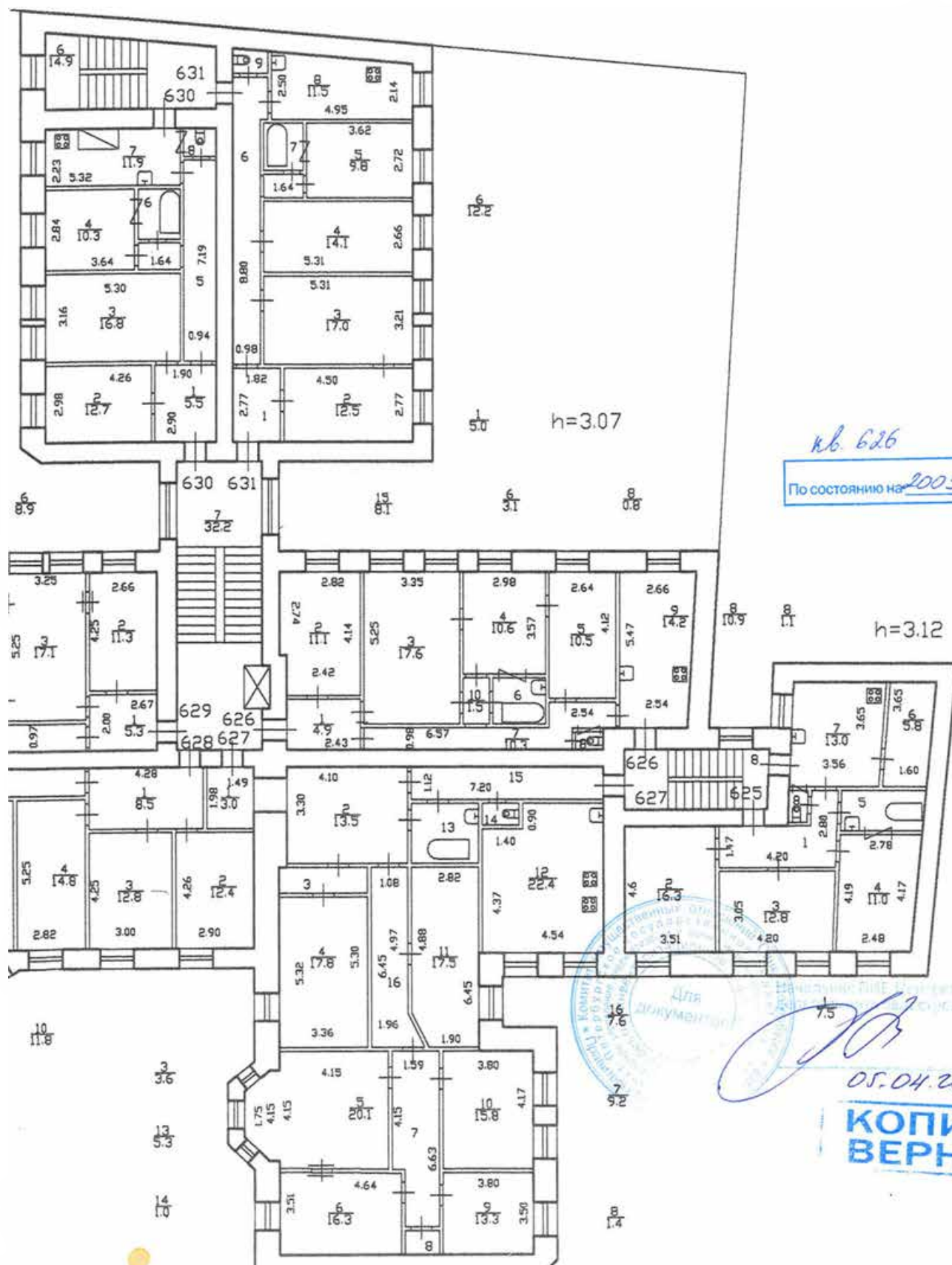
ОПЕРАТИВНЫЙ

КОПИЯ

План 6 этажа

(фрагмент)

8
12 12 7
2.6



кв. 626

По состоянию на 2005 г.

h=3.12

05.04.2024

КОПИЯ
ВЕРНА

Митовский пр. д. 44

Литер " В "

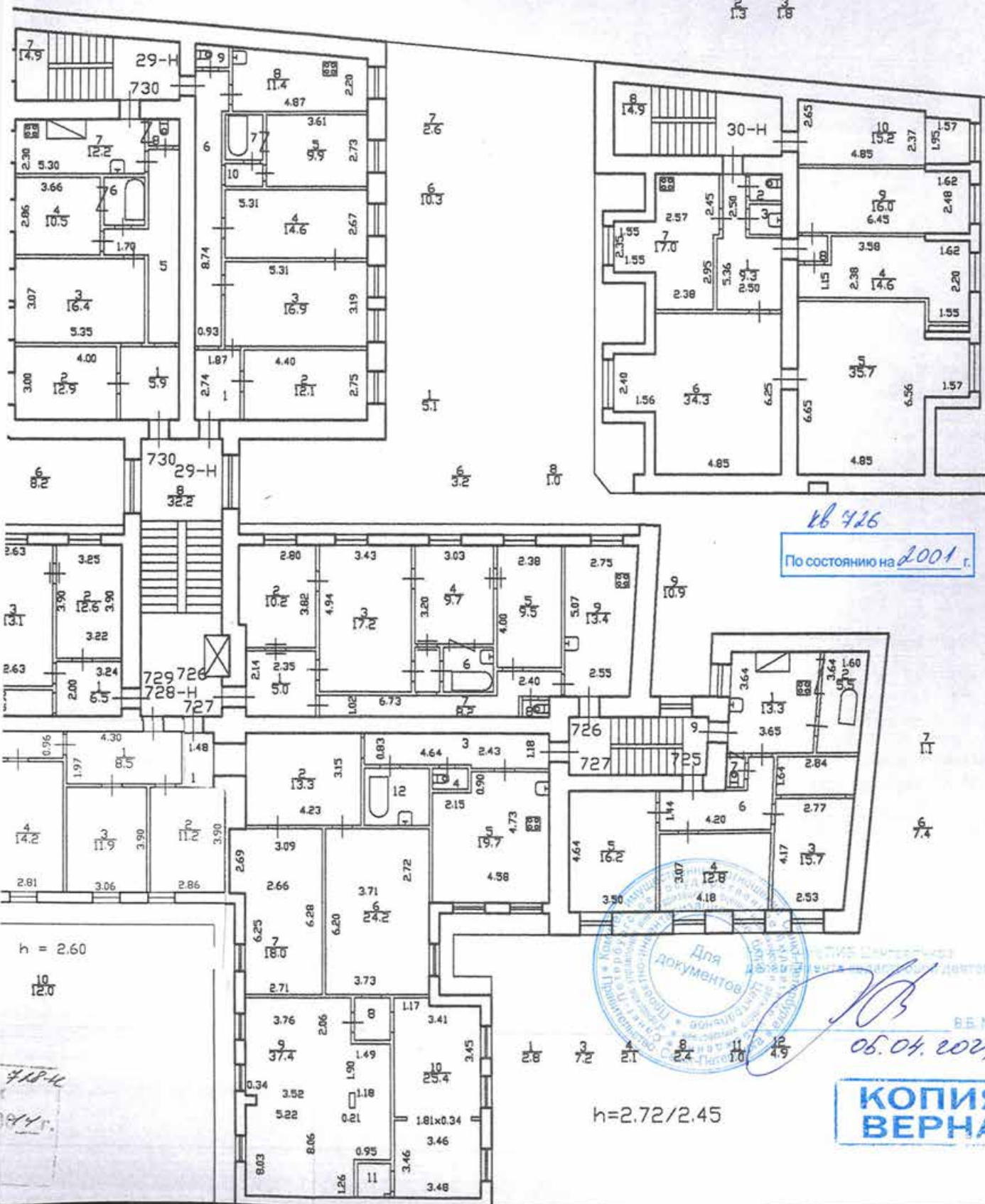
ОПЕРАТИВНЫЙ

КОПИЯ

План 7 этажа и мансарды
(фрагмент)

8
10 9 15

2
13 3 18



Приложение №9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

Копии договоров с экспертами

ДОГОВОР № K18/2025-ЛИГ44ВСПб-Э1

Санкт-Петербург

«10» июля 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Деи гратиа» (ООО «Деи гратиа») в лице генерального директора Кулакова Михаила Андреевича, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: K18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г. (далее соответственно – «**Работы**», «**Объект**».

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

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

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

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

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

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

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

5.1.2. По письменному запросу Подрядчика незамедлительно (но не позднее 3 (трех) дней с момента получения запроса) представлять Подрядчику находящиеся в распоряжении Заказчика

на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.

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

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

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

5.3. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором, его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда

только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 30 (тридцати) дней после направления претензии.

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством направления писем на адреса электронной почты, указанные в настоящем договоре в течение суток с момента

получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

ОО «Дей гратиа»

Юридический адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, дом 25, лит. А, пом.22Н, оф.309

Почтовый адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, дом 25, лит. А, пом.22Н, оф.309 ИНН 7841088567 / КПП 784101001

ОГРН 1207800040898

Р/счет № 40702810732060009710

в Филиале "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

Кор/счет 30101810600000000786

БИК 044030786

e-mail: dgratspb@mail.ru.

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Лавриновский Максим Семенович

Паспорт серия 39 15 173864, выдан миграционным пунктом №17 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской

обл. в Калининском районе Санкт-Петербурга;

дата выдачи 23.03.2017, код подразделения

780-017, зарегистрирован по адресу: г. Санкт-

Петербург, ул. Вавиловых, 10 корп.4, лит. А, кв.8.

Номер счёта: 40817810355861578753 Банк

получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО

СБЕРБАНК БИК: 044030653 Корр. счёт:

30101810500000000653 ИНН: 7707083893 КПП:

784243001



(подпись)

/М.А. Кулаков /

(подпись)

/Лавриновский М.С./

ДОГОВОР № К18/2025-ЛИГ44ВСПб-Э2

Санкт-Петербург

«10» июля 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Деи гратиа» (ООО «Деи гратиа») в лице генерального директора Кулакова Михаила Андреевича, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению объекта культурного наследия регионального значения **«Доходный дом А.Н.Перцова»**, 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): **«Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726)**, по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г. (далее соответственно – **«Работы»**, **«Объект»**).

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

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

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

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

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

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

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.3. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить,

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

9.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Подрядчику письменного уведомления, которое

вступает в силу немедленно, уплатив при этом Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

ООО «Деи гратиа»

Юридический адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, дом 25, лит. А, пом.22Н, оф.309

Почтовый адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, дом 25, лит. А, пом.22Н, оф.309 ИНН 7841088567 / КПП 784101001

ОГРН 1207800040898

Р/счет № 40702810732060009710

в Филиале "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

Кор/счет 301018106000000000786

БИК 044030786

e-mail: dgratspb@mail.ru.

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Болотина Мария Васильевна Паспортные данные 6602 597399

Выдан промышленным РОВД г. Смоленска 24.08.2002 г.

адрес:198260, г. Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова д.48, кор.1, кв.54

Банковские реквизиты:

Номер счёта: 40817810255006033412

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счёт: 301018105000000000653

ИНН: 7707083893

КПП: 784243001

ОКПО: 09171401

ОГРН: 1027700132195

SWIFT-код: SABRRU2P

Почтовый адрес банка: 191124, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,

УЛ. КРАСНОГО ТЕКСТИЛЬЩИКА, 2

Почтовый адрес доп.офиса: 198097,

Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПР-Т СТАЧЕК, Д. 26, ЛИТ. А, ПОМ. 13Н

email:m_bolotina@inbox.ru



(подпись) М.П.

/М.А. Кулаков /

(подпись)

/М.В. Болотина/

ДОГОВОР № K18/2025-ЛИГ44ВСПб-ЭЗ

Санкт-Петербург

«10» июля 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Деи гратиа» (ООО «Деи гратиа») в лице генерального директора Кулакова Михаила Андреевича, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: K18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г. (далее соответственно – «**Работы**», «**Объект**».

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

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

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

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

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

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

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.3. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить,

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

9.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Подрядчику письменного уведомления, которое

вступает в силу немедленно, уплатив при этом Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

ООО «Ден гратиа»

Юридический адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, дом 25, лит. А, пом.22Н, оф.309

Почтовый адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, дом 25, лит. А, пом.22Н, оф.309 ИНН 7841088567 / КПП 784101001

ОГРН 1207800040898

Р/счет № 40702810732060009710

в Филиале "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

Кор/счет 30101810600000000786

БИК 044030786

e-mail: dgratspb@mail.ru.

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Скрягина Елена Вячеславовна

195220, Санкт-Петербург, Гражданский просп. д. 4, корп.1, кв. 156

ИНН 222301752278

ОГРНИП 320784700269562

р/с 40802810401500127305 в Точка ПАО

БАНКА «ФК Открытие»

к/с 30101810845250000999

БИК 044525999

e-mail: altarh@mail.ru



/М.А. Кулаков /
(подпись) м.п.

/Е.В. Скрягина/
(подпись)

Приложение №10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

Протокол № 1
организационного заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт–Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«10» июля 2025 г.

Присутствовали:

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. Постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 г. №353 «Об особенностях разрешительной

проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	деятельности в Российской Федерации в 2022 г.») - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия
--	--

Фамилия, имя, отчество	Болотина Мария Васильевна
Образование	Высшее – Санкт-Петербургский государственный архитектурно – строительный университет (СПбГАСУ)
Специальность	Архитектор (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия)
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ АБ», главный архитектор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов	Приказ об аттестации Минкультуры России от 26.01.2023 № 179. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

экспертизы	
Фамилия, имя, отчество	Скрягина Елена Вячеславовна
Образование	Высшее – Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова (АлтГТУ)
Специальность	Архитектор
Стаж работы	21 год
Место работы и должность	ИП Скрягина Елена Вячеславовна
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ об аттестации Минкультуры России от 29.03.2023 № 776. 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; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

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

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

Лавриновского Максима Семеновича об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович;

Болотина Мария Васильевна;

Скрягина Елена Вячеславовна.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

Скрягину Елену Вячеславовну о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать Лавриновского Максима Семеновича;

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Болотину Марию Васильевну.

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали:

Болотину Марию Васильевну 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:

Лавриновского Максима Семеновича об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Лавриновский Максим Семенович проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Скрягина Елена Вячеславовна определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.

3. Болотина Мария Васильевна оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.

4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Лавриновский Максим Семенович.

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

Болотину Марию Васильевну об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с 10.07.2025 г. по 22.07.2025 г.:

10.07.2025 г. - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;

11.07.2025 г. – 17.07.2025 г. - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы,

18.07.2025 г. – 21.07.2025 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

22.07.2025 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

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

Слушали:

Скрягину Елену Вячеславовну, об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Постановили:

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

1. Копия Закона Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999 г. «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения».

2. Копия задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее – КГИОП) № 01-21-1138/25-0-1 от 30.04.2025 г. (Ремонт и приспособление для современного использования кв. 726).

3. Копия Распоряжения КГИОП № 372-рп от 26.03.2024 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова».

4. Копия Распоряжения КГИОП № 597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (*Приложение №3*);

5. Копия паспорта объекта культурного наследия № 781610418740005 от 02.04.2024 г.

6. Копия Технического паспорта на квартиру инвентарный № 1354/24 от 27.07.2001 г.

7. Копии поэтажных планов.

8. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № б/н от 14.03.2025 г.

9. Копия доверенности на бланке 23AB5984501 от 18.03.2025 г.

10. Копия Выписки из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № б/н от 02.12.2024 г.

11. Копия приказа Министерства Культуры Российской Федерации (Минкультуры России) № 34767-р от 14.03.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

12. Копия письма КГИОП № 01-43-7460/24-0-1 от 12.04.2024 г.

13. Копия письма КГИОП № 01-46-928/24-0-1 от 24.04.2024 г. «О наличии в квартире № 726 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера».

14. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанная ООО «Деи гратиа» в 2025 г., в составе:

– **Раздел 1.** Предварительные работы:

– **Часть 1.1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ИРД);

– **Часть 1.2.** Фотофиксация до начала производства работ (К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ФФ);

- **Раздел 2.** Комплексные научные исследования:
- **Часть 2.1.** Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ОЧ);
- **Часть 2.2.** Техническое заключение (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ТЗ);
- **Раздел 3.** Проект ремонта и приспособления:
- **Часть 3.1.** Пояснительная записка (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ПЗ);
- **Часть 3.2.** Архитектурные решения (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/АР);
- Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:
- **Часть 3.3.** Система электроснабжения (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ИОС1);
- **Часть 3.4.** Система водоснабжения и водоотведения (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ИОС2-3);
- **Часть 3.5.** Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб/ИОС4).

Голосование:

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

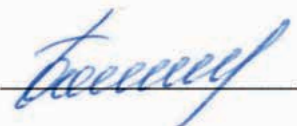
Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



М.С. Лавриновский 10.07.2025 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



М.В. Болотина 10.07.2025 г.

Эксперт – член экспертной
комиссии



Е.В. Скрыгина 10.07.2025 г.

Протокол № 2
заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«22» июля 2025 г.

Присутствовали:

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. Постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 г. №353 «Об особенностях разрешительной

проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	деятельности в Российской Федерации в 2022 г.») - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия
--	--

Фамилия, имя, отчество	Болотина Мария Васильевна
Образование	Высшее – Санкт-Петербургский государственный архитектурно – строительный университет (СПбГАСУ)
Специальность	Архитектор (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия)
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ АБ», главный архитектор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов	Приказ об аттестации Минкультуры России от 26.01.2023 № 179. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

экспертизы	
Фамилия, имя, отчество	Скрягина Елена Вячеславовна
Образование	Высшее – Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова (АлтГТУ)
Специальность	Архитектор
Стаж работы	21 год
Место работы и должность	ИП Скрягина Елена Вячеславовна
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ об аттестации Минкультуры России от 29.03.2023 № 776. 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; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

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

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

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

Слушали: Лавриновского Максима Семеновича

Постановили:

согласиться с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанная ООО «Деи гратиа» в 2025 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе,

утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

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

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



М.С. Лавриновский 22.07.2025 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



М.В. Болотина 22.07.2025 г.

Эксперт – член
экспертной комиссии



Е.В. Скрыгина 22.07.2025 г.

Приложение №11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

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

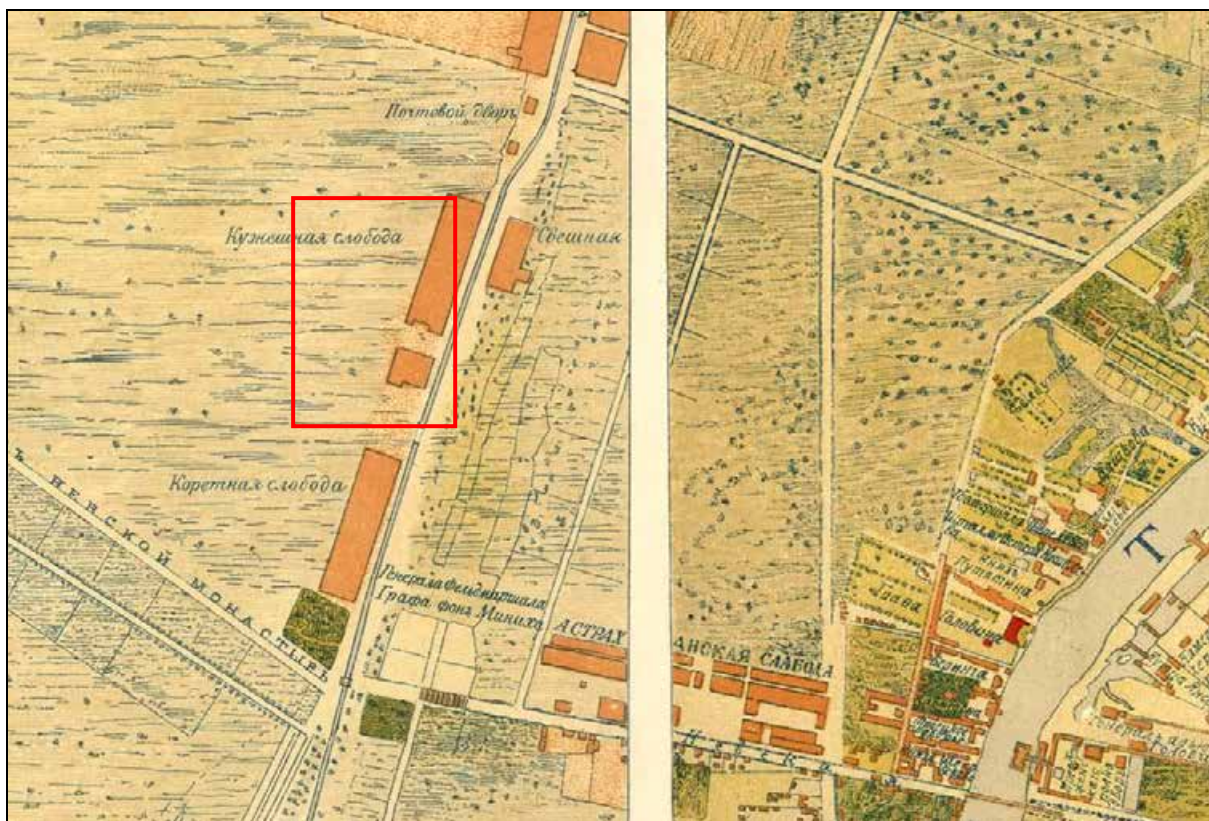
Историческая иконография

Список иллюстраций

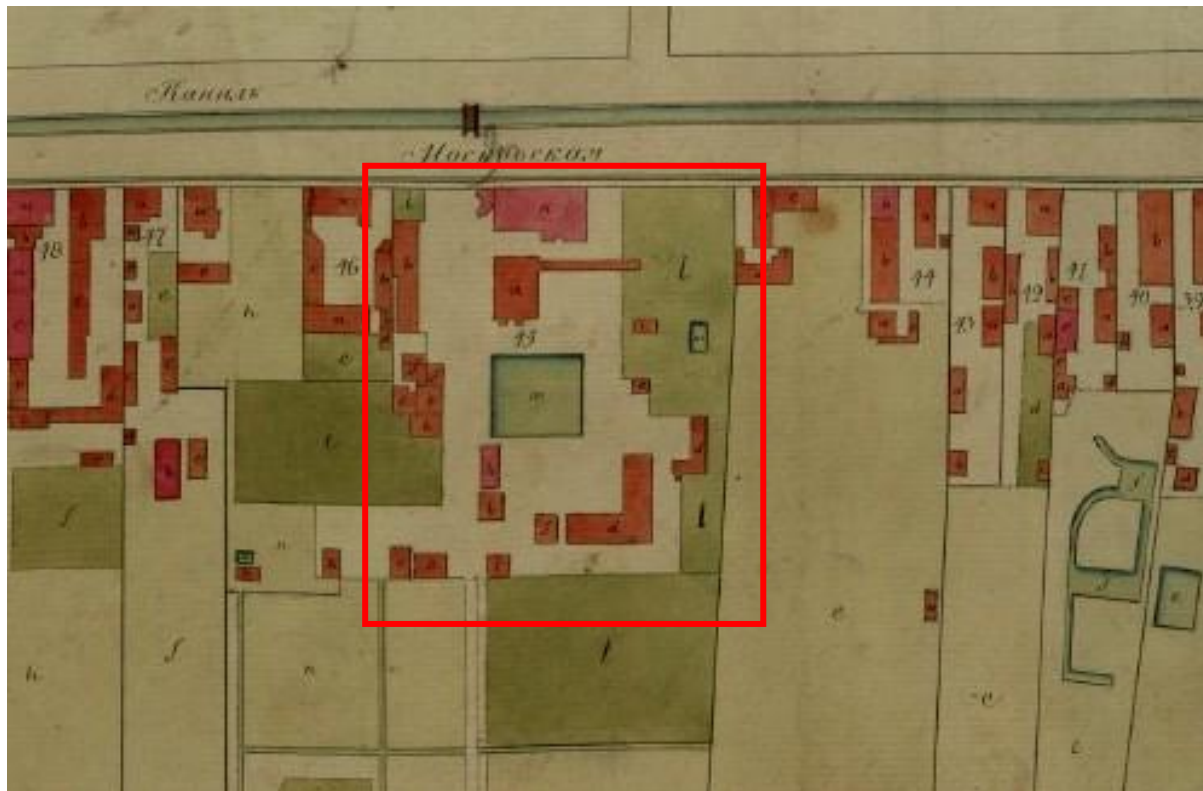
1. **Илл. 1.** «Санктпетербургской план 1738 году» («План Зихейма»). Публикация в журнале «Зодчий» в 1878-1883 гг. к статье П.Н. Петрова «Петербург в застройке и сооружениях». Фрагмент.
2. **Илл. 2.** «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 93.
3. **Илл. 3.** «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравнении городских повинностей. Фрагмент. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510. Л. 34.
4. **Илл. 4.** «Подробный План столичного города С.- Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберта». 1828 г. Л. 23. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. *РНБ. ОК.*
5. **Илл. 5.** План двора коллежского советника Галченкова. Каретной части, 1-го квартала под № 122. 1833 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 1-4.
6. **Илл. 6.** Фасады по дому коллежского советника Галченкова, по Каретной части, 1-го квартала под № 122. 1833 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 9-12.
7. **Илл. 7.** План двора гвардии поручика И.Р. Галченкова. Александро-Невской части, 2-го участка, по набережной Лиговского канала под № 32. 1875 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 96об.-99.
8. **Илл. 8.** План дворового места подполковника И.Р. Галченкова. Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице под № 44. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 114об.-116.
9. **Илл. 9.** Генеральный план двора И.Р. Галченкова. По Лиговской улице под № 44. Александро-Невской части, 2-го участка. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 118об.
10. **Илл. 10.** План двора, принадлежащего инженеру А.Н. Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице под № 44. 1908 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 121об., 122.
11. **Илл. 11.** План двора гражданского инженера Александра Николаевича Перцова. Александро-Невская часть, 2-го участка, по Лиговской улице под № 44. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 2, 3.
12. **Илл. 12.** Лицевой фасад дома А.Н. Перцова. Лиговская ул., 44. Арх. С.П. Галензовский. Ежегодник Общества архитекторов-художников. 1911 г. СПб., 1911. С. 24.

13. **Илл. 13.** Фасады доходного дома. Лиговская ул., 44. Арх. С.П. Галензовский. Ежегодник Общества архитекторов-художников. 1911 г. СПб., 1911. С. 25.
14. **Илл. 14.** План двора, принадлежащего инженеру А.Н. Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. 1910 г. Арх. И.А. Претро. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 131об., 132.
15. **Илл. 15.** План двора, принадлежащего А.Н. Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 66, 67. Выделен исследуемый флигель.
16. **Илл. 16.** Фасад флигеля под *Лит. А.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 84-89.
17. **Илл. 17.** Фасад флигеля под *Лит. А.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 84-89.
18. **Илл. 18.** План подвалов флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 156, 157.
19. **Илл. 19.** План 1-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 158, 159.
20. **Илл. 20.** План II-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 160, 161.
21. **Илл. 21.** План III-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 162, 163.
22. **Илл. 22.** План IV-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 164, 165.
23. **Илл. 23.** План V-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 166, 167.
24. **Илл. 24.** План VI-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 168, 169.
25. **Илл. 25.** План мансарды флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 170, 171.
26. **Илл. 26.** Фасад флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 172-179.
27. **Илл. 27.** Фасад флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 172-179.

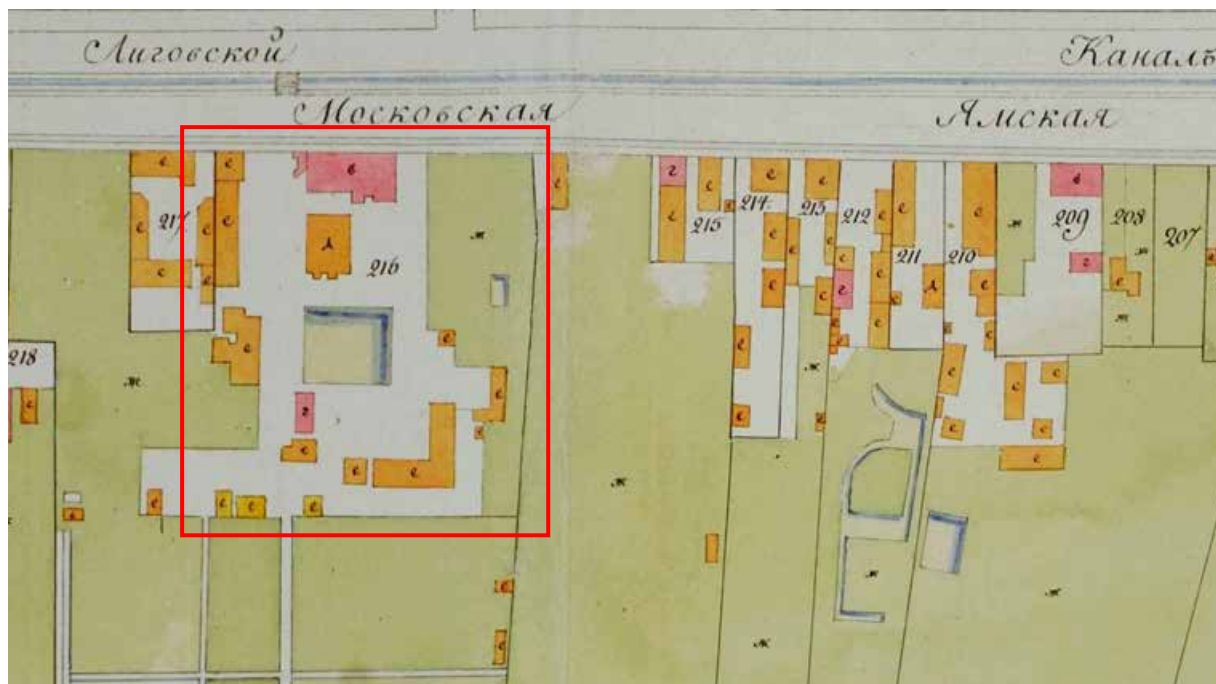
28. **Илл. 28.** Разрез флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 180-185.
29. **Илл. 29.** Разрез флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 182-187.
30. **Илл. 30.** План двора, принадлежащего Александру Николаевичу Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 188об., 189.
31. **Илл. 31.** Фасады флигеля под *Лит. Д.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 206-211.
32. **Илл. 32.** Фасады флигеля под *Лит. Д.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 212-217.
33. **Илл. 33.** Доходный дом Перцова. 1910-е гг. ЦГАКФФД СПб. Е-13814.
34. **Илл. 34.** Доходный дом Перцова. 1910-е гг. ЦГАКФФД СПб.
35. **Илл. 35.** Дом Перцова. 1930-е гг. ЦГАКФФД СПб. Вр-49783.



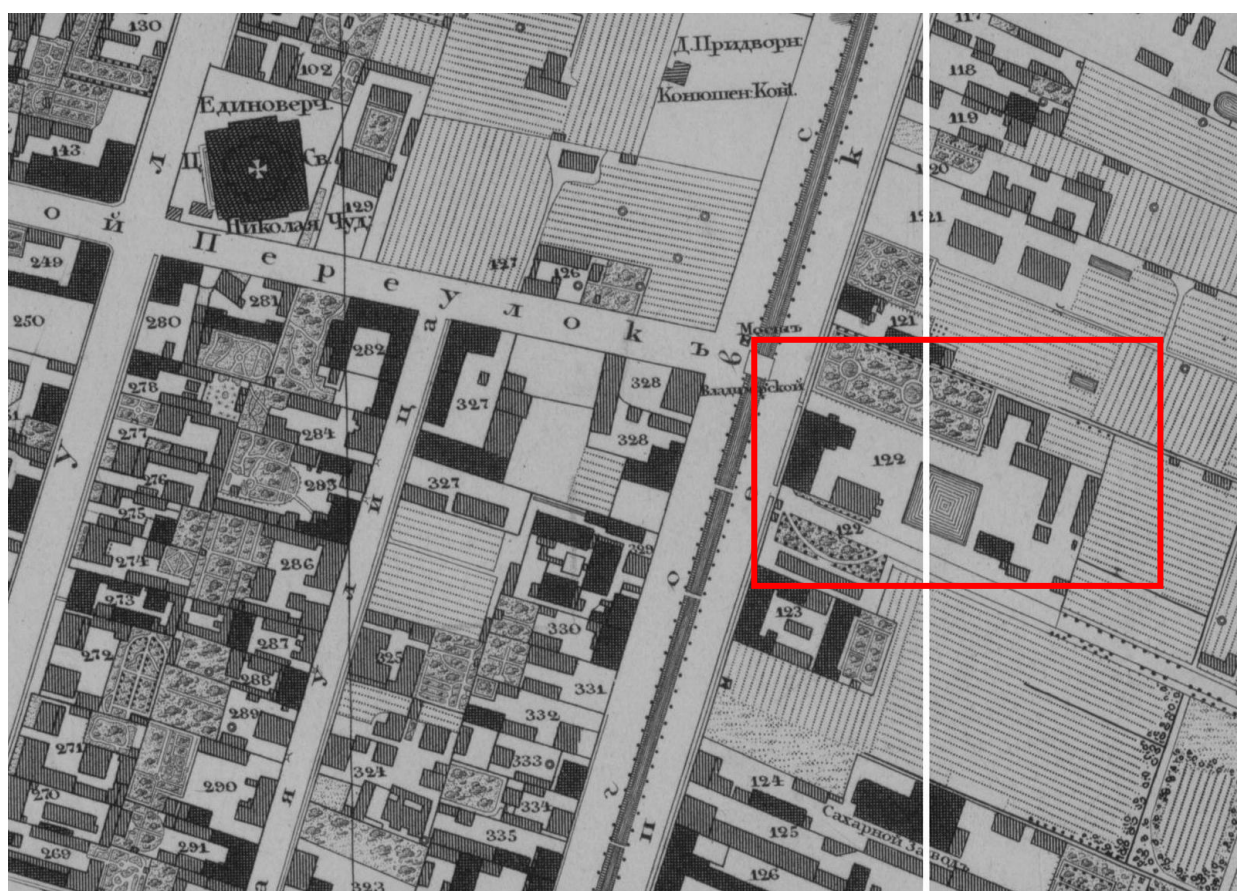
Илл. 1. «Санктпетербургской план 1738 году» («План Зихейма»). Публикация в журнале «Зодчий» в 1878-1883 гг. к статье П.Н. Петрова «Петербург в застройке и сооружениях». Фрагмент.



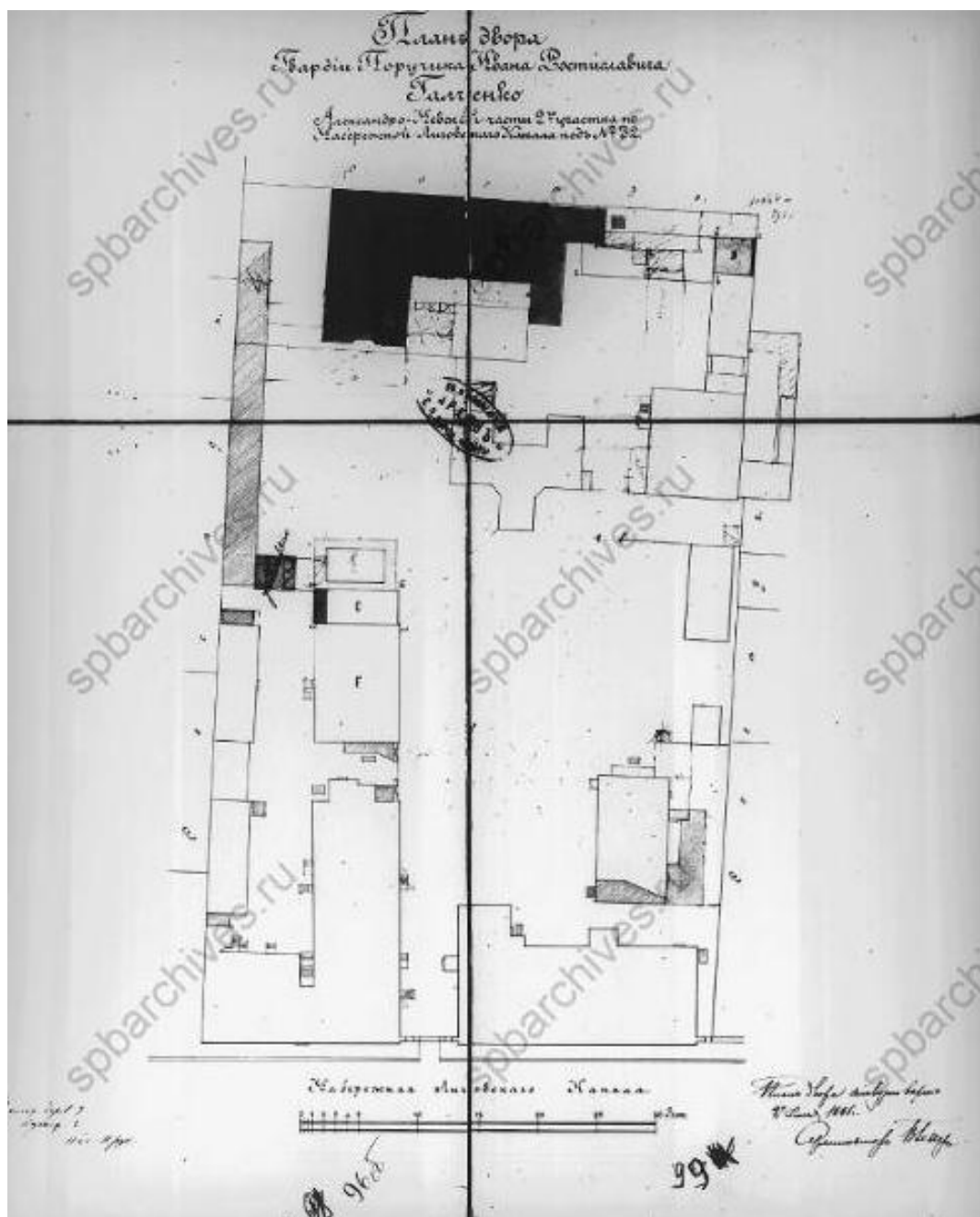
Илл. 2. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 93.



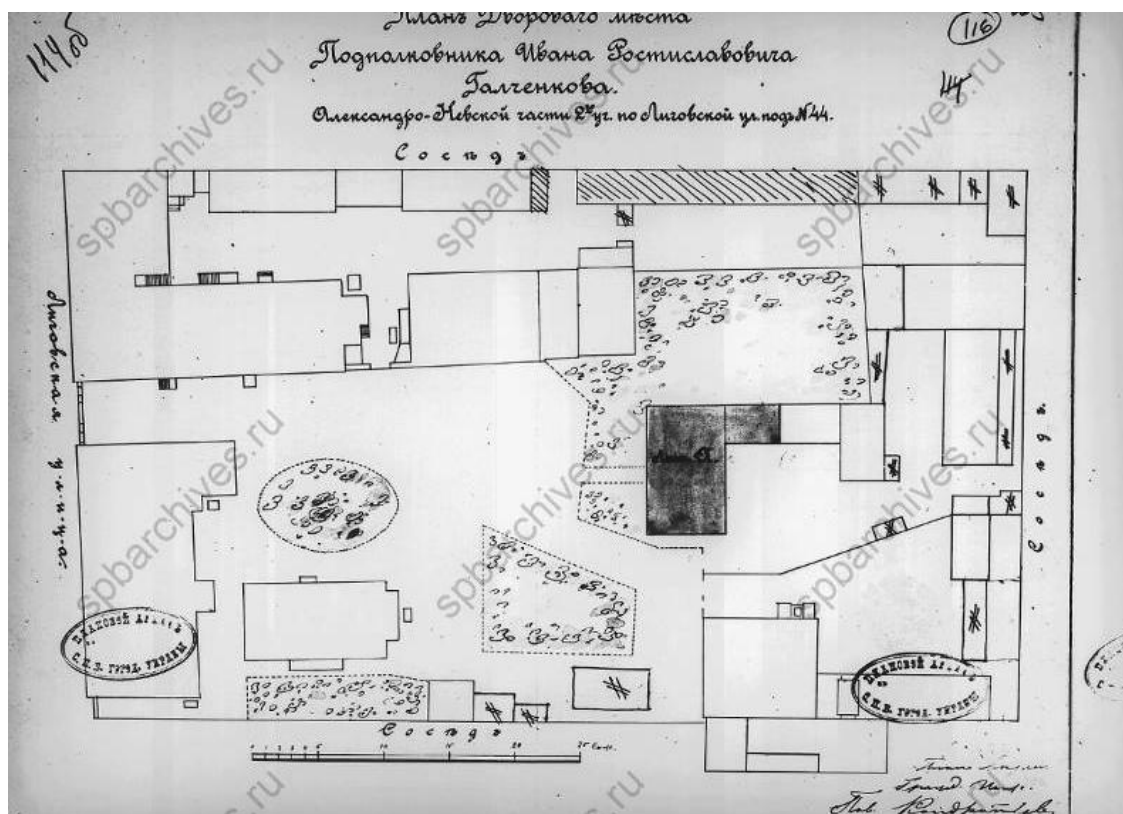
Илл. 3. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравнении городских повинностей. Фрагмент. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510. Л. 34.



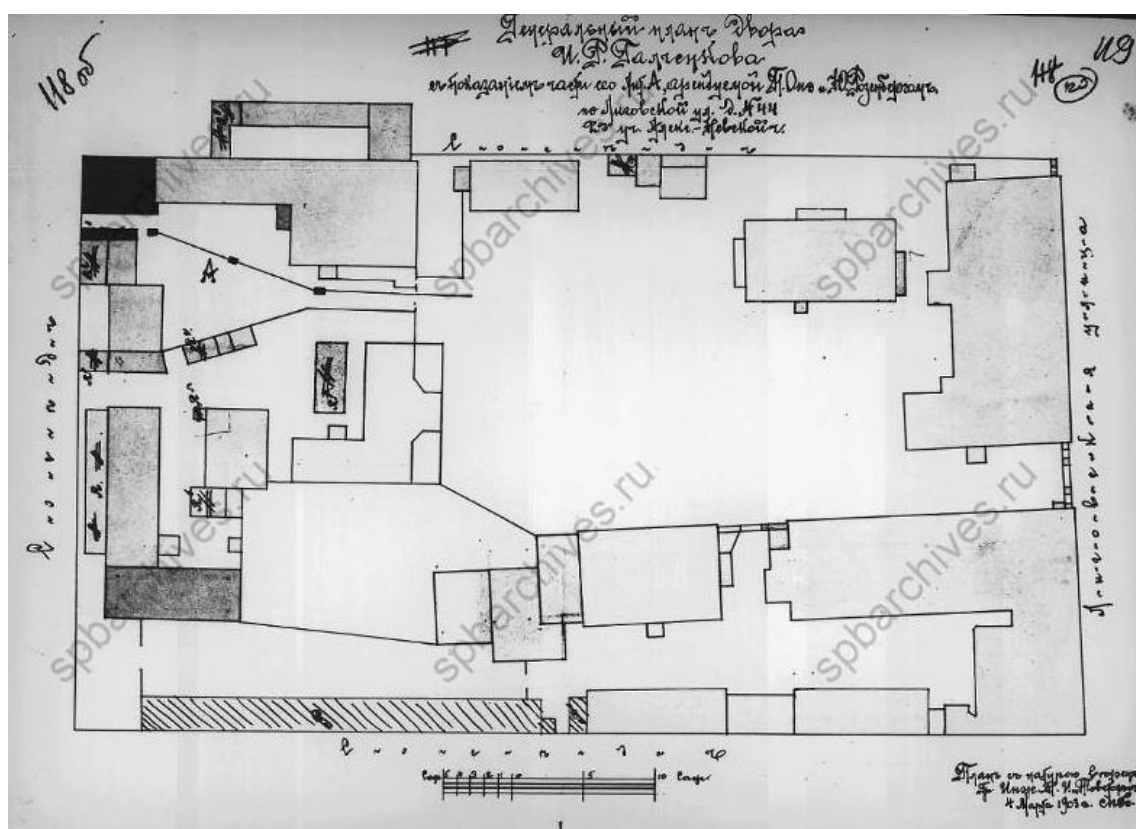
Илл. 4. «Подробный План столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберта». 1828 г. Л. 23. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК.



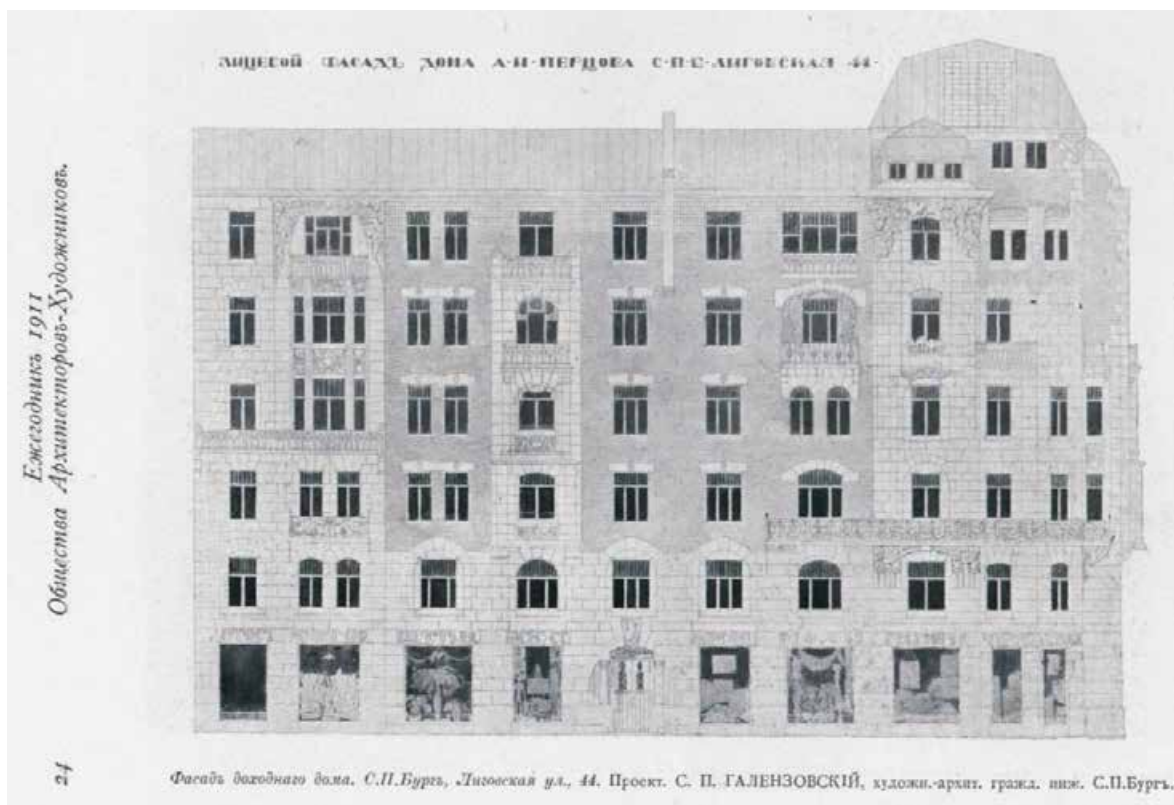
Илл. 7. План двора гвардии поручика И.Р. Галченкова. Александровской части, 2-го участка, по набережной Лиговского канала под № 32. 1875 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 96об.- 99.



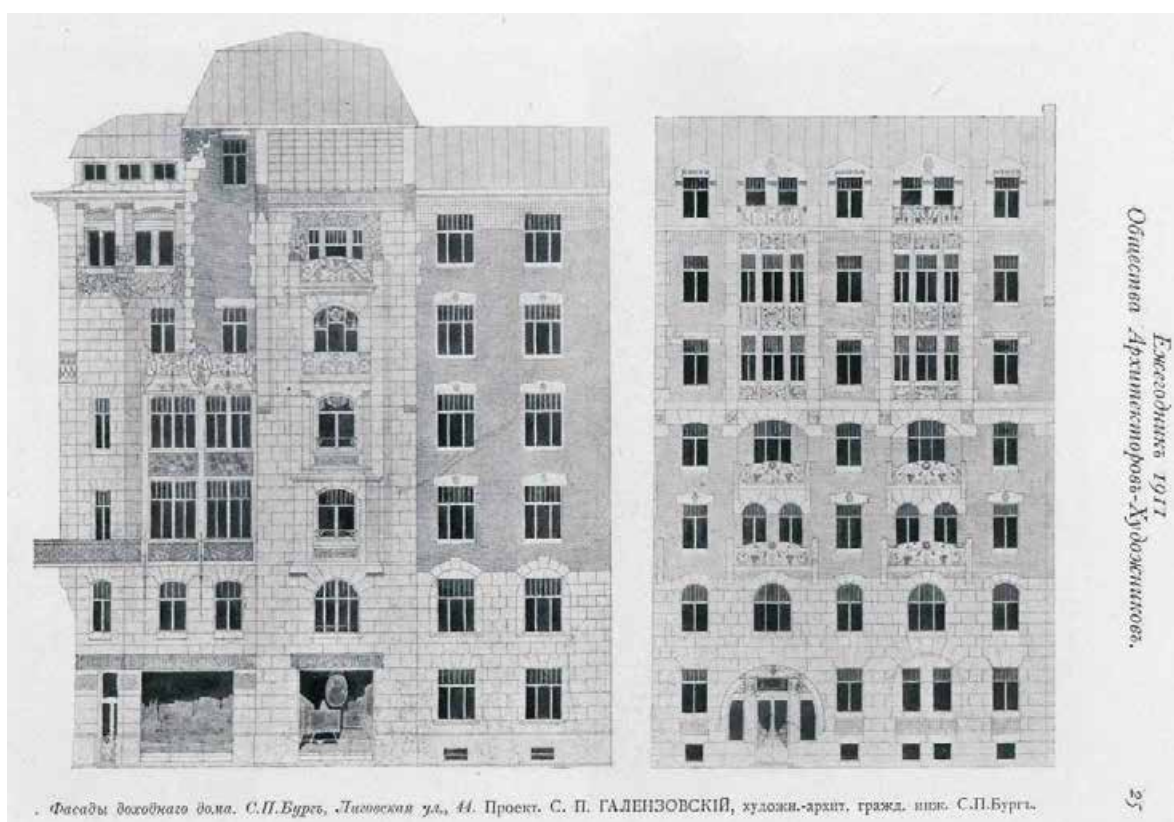
Илл. 8. План дворового места подполковника И.Р. Галченкова. Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице под № 44. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 114об.-116.



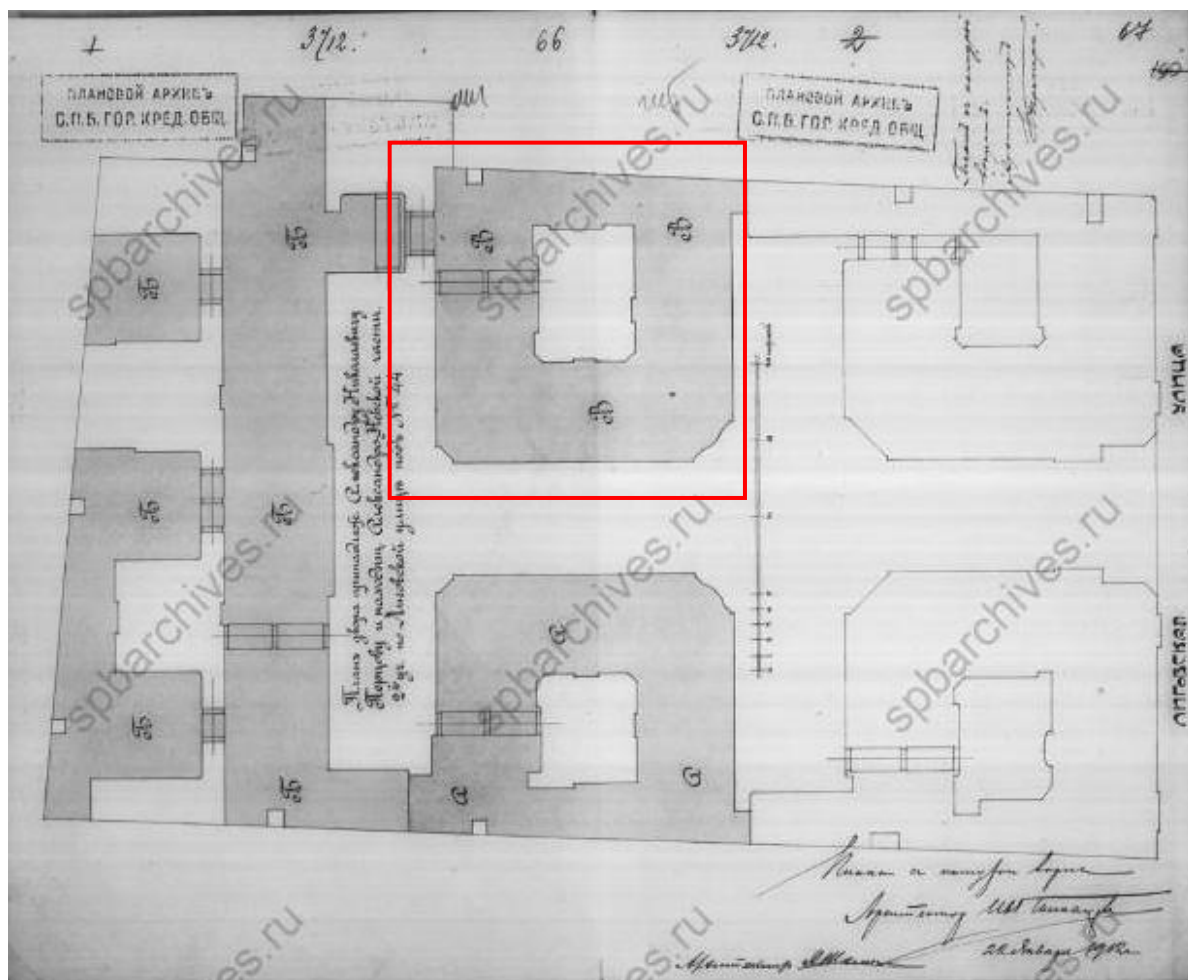
Илл. 9. Генеральный план двора И.Р. Галченкова. По Лиговской улице под № 44. Александро-Невской части, 2-го участка. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 118об.



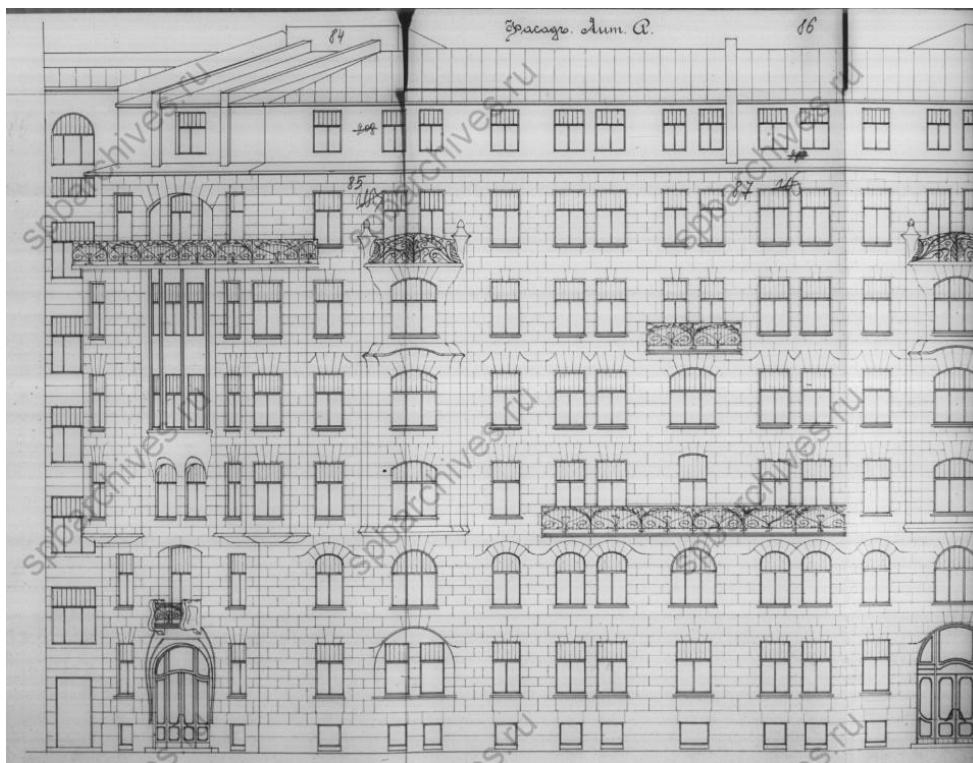
Илл. 12. Лицевой фасад дома А.Н. Перцова. Лиговская ул., 44. Арх. С.П. Галензовский. Ежегодник Общества архитекторов-художников. 1911 г. СПб., 1911. С. 24.



Илл. 13. Фасады доходного дома. Лиговская ул., 44. Арх. С.П. Галензовский. Ежегодник Общества архитекторов-художников. 1911 г. СПб., 1911. С. 25.

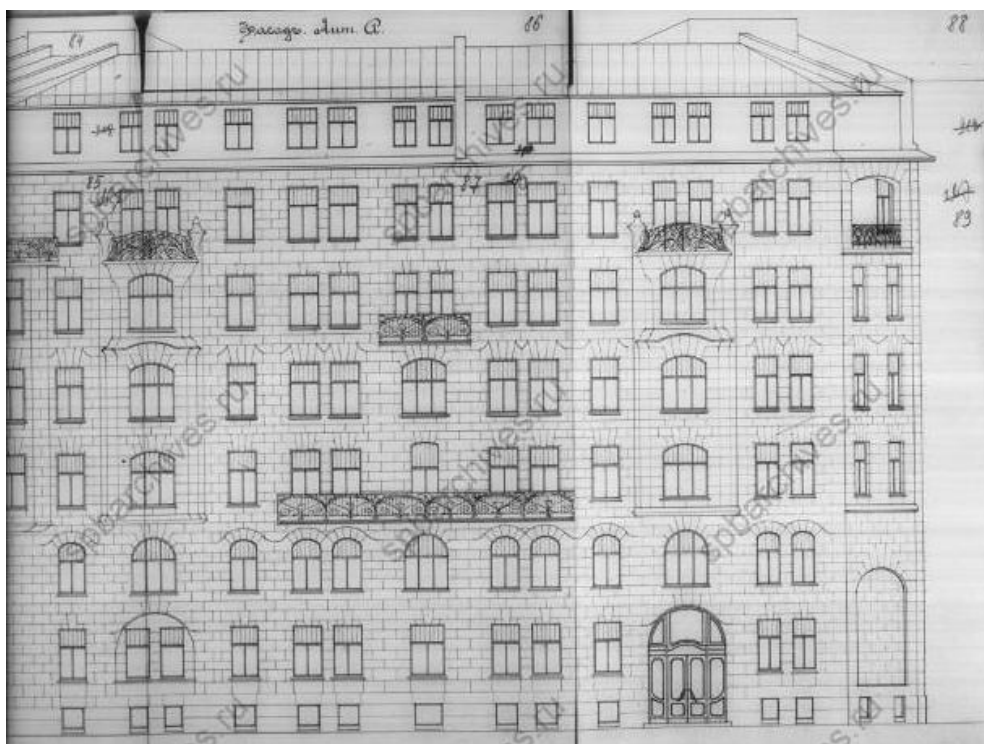


Илл. 15. План двора, принадлежащего Александру Николаевичу Перцову и находящегося в Александро-Невская части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 66, 67. Выделен исследуемый флигель.



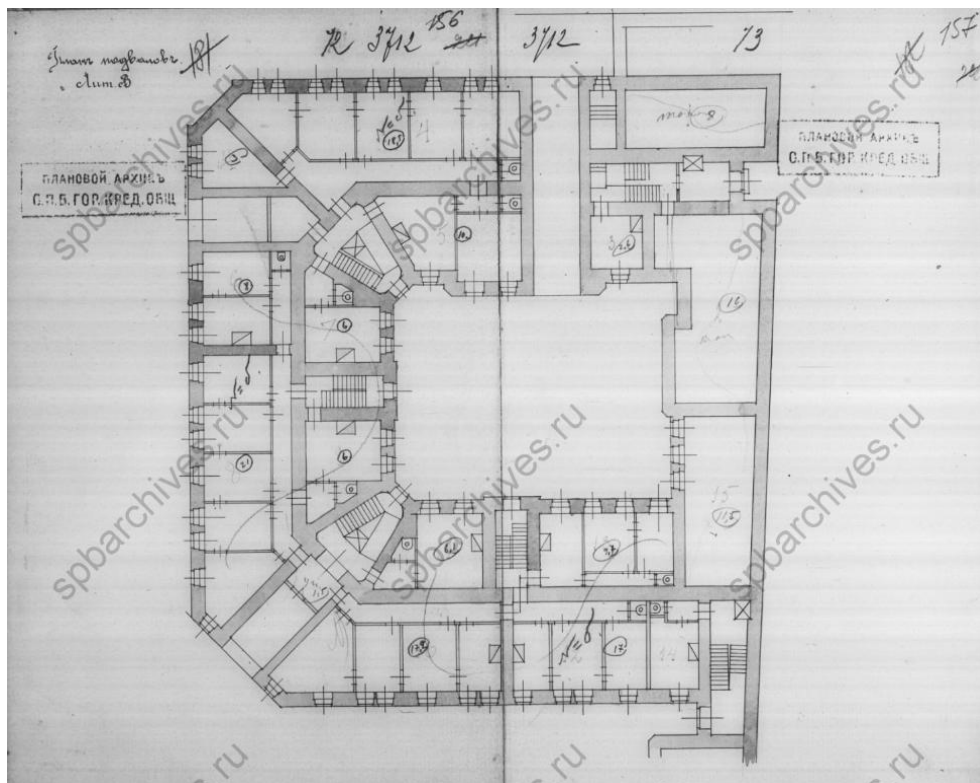
Илл. 16. Фасад флигеля под *Лит. А.*

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 84-89.

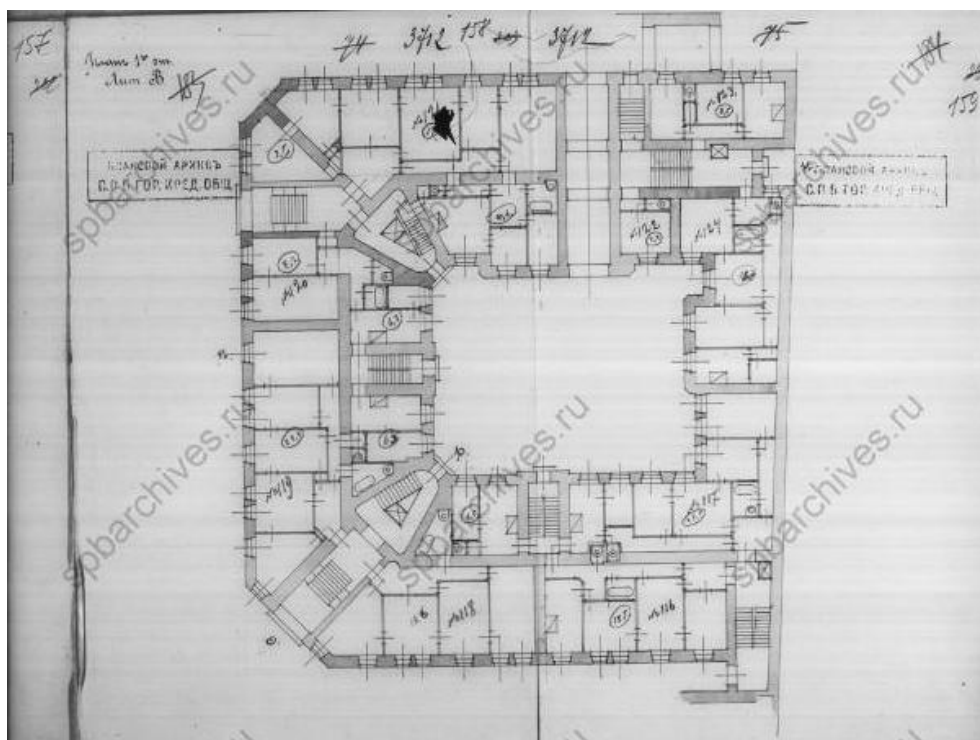


Илл. 17. Фасад флигеля под *Лит. А.*

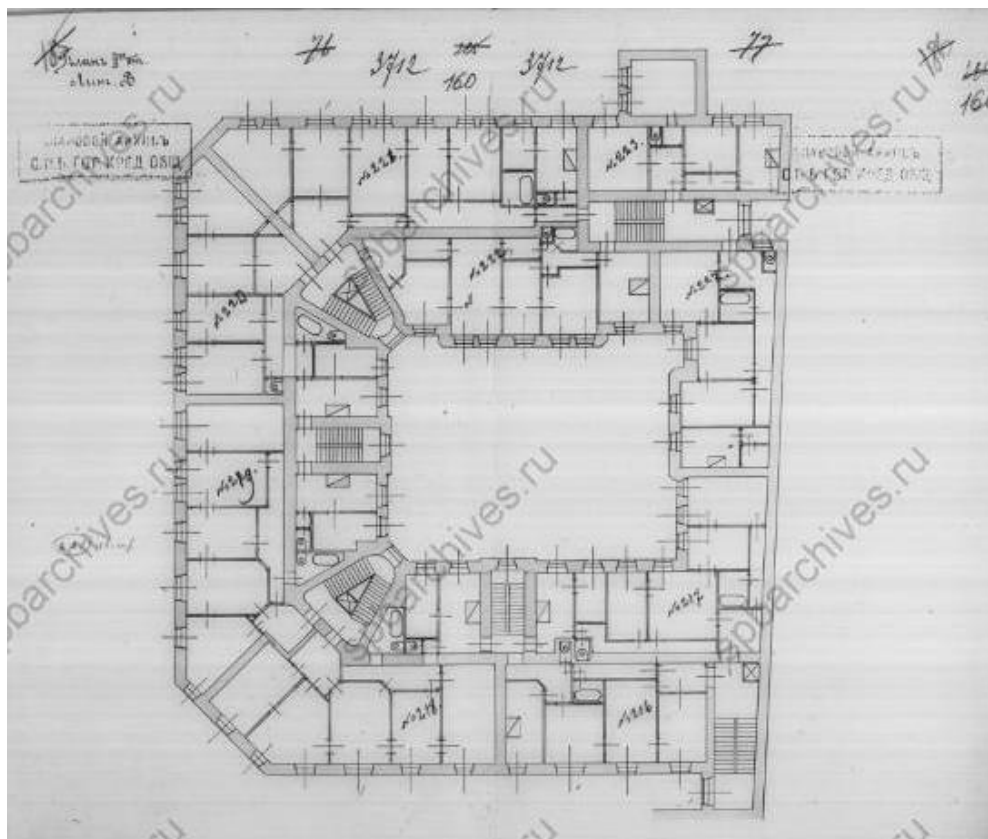
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 84-89.



Илл. 18. План подвалов флигеля под *Лит. В*.
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 156, 157.



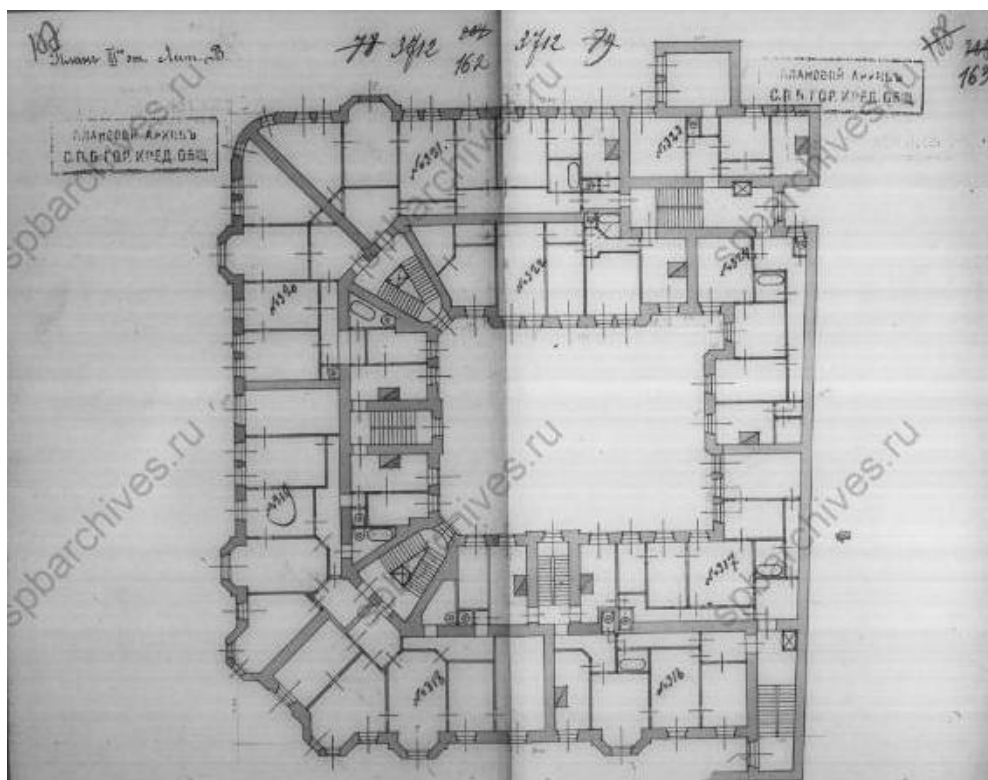
Илл. 19. План 1-го этажа флигеля под *Лит. В*.
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 158, 159.



Илл. 20. План II-го этажа флигеля под *Лит. В.*

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором

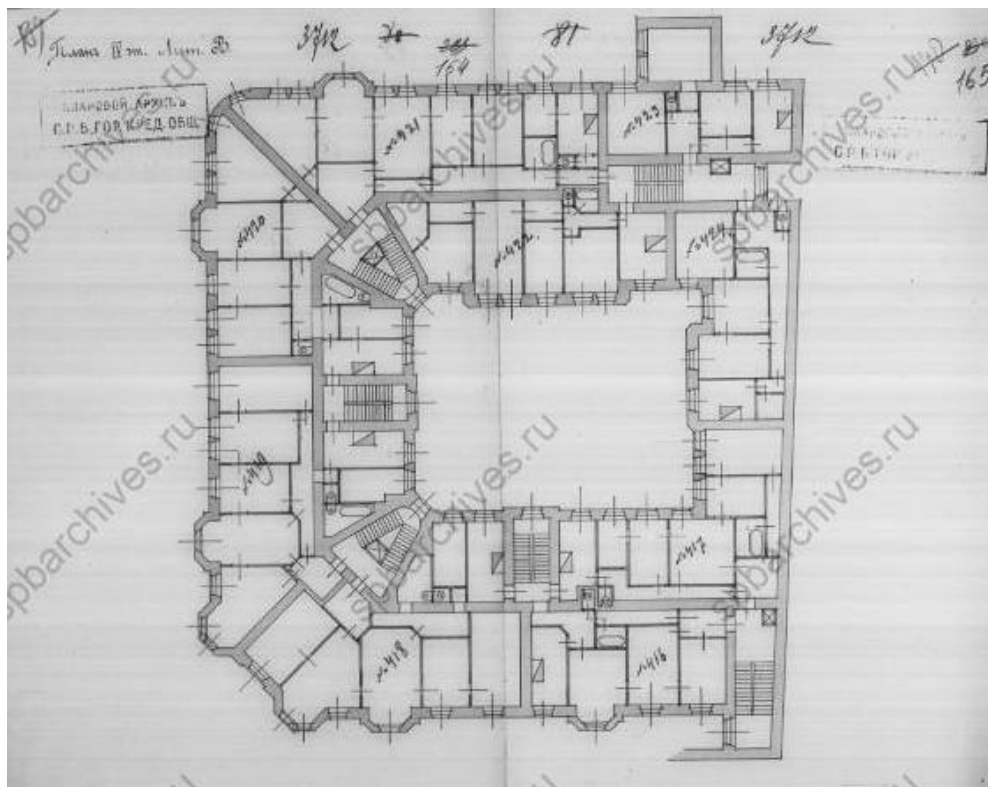
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л.160, 161.



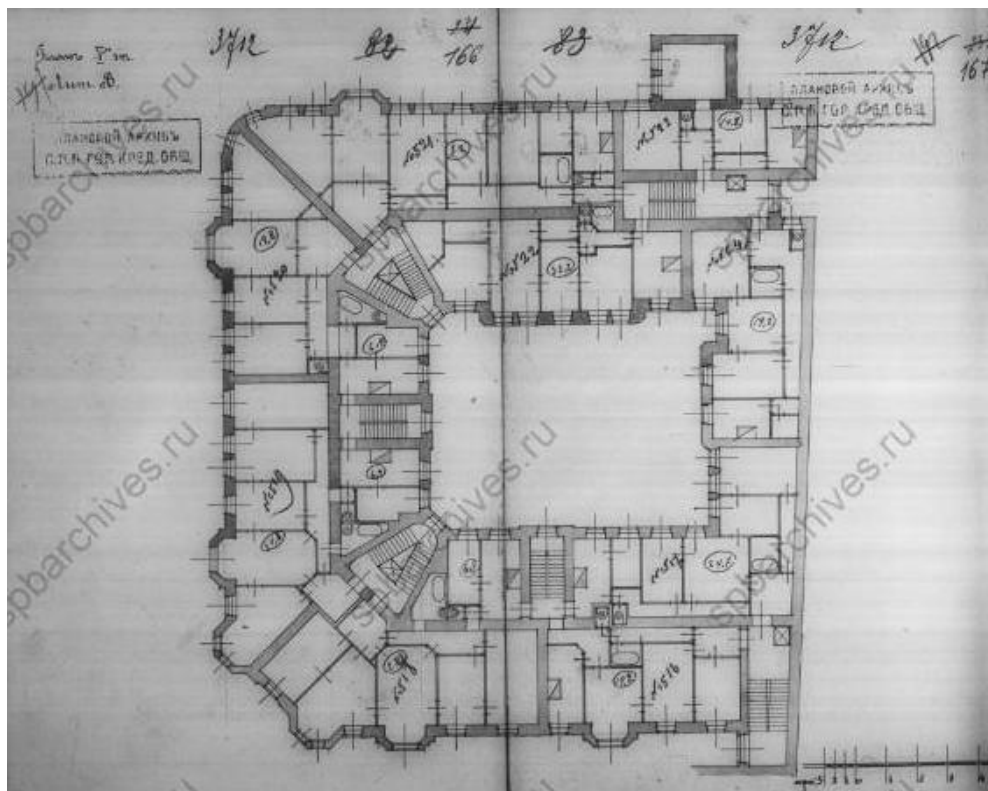
Илл. 21. План III-го этажа флигеля под *Лит. В.*

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором

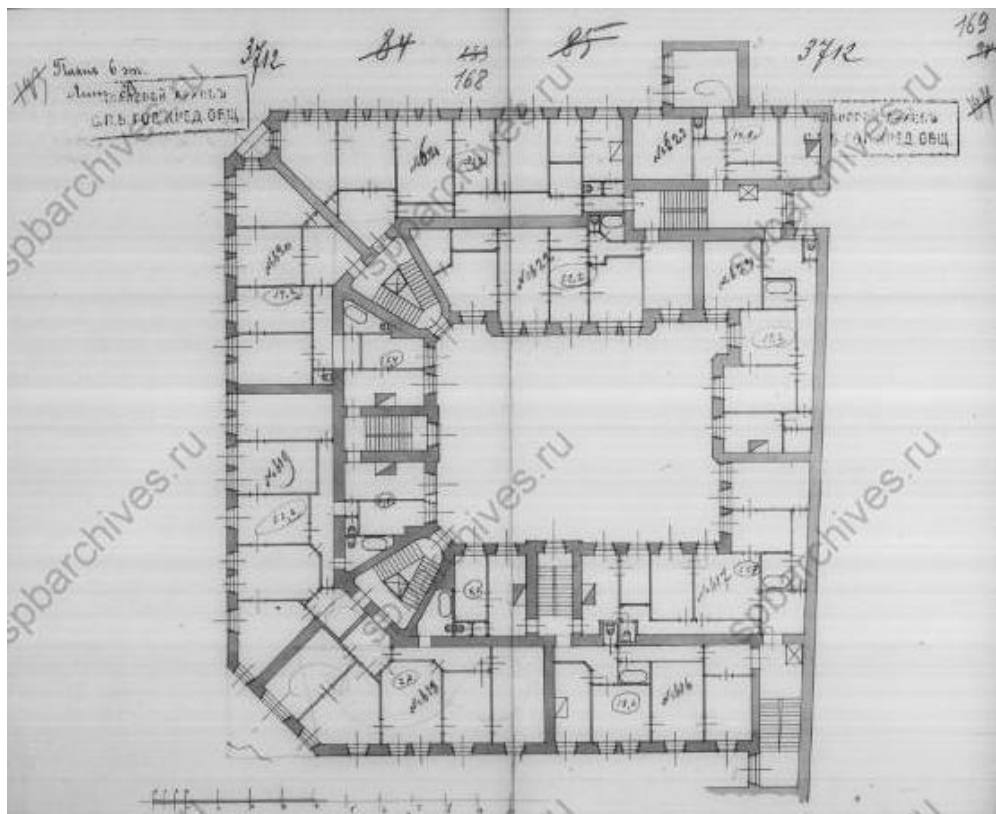
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л.162, 163.



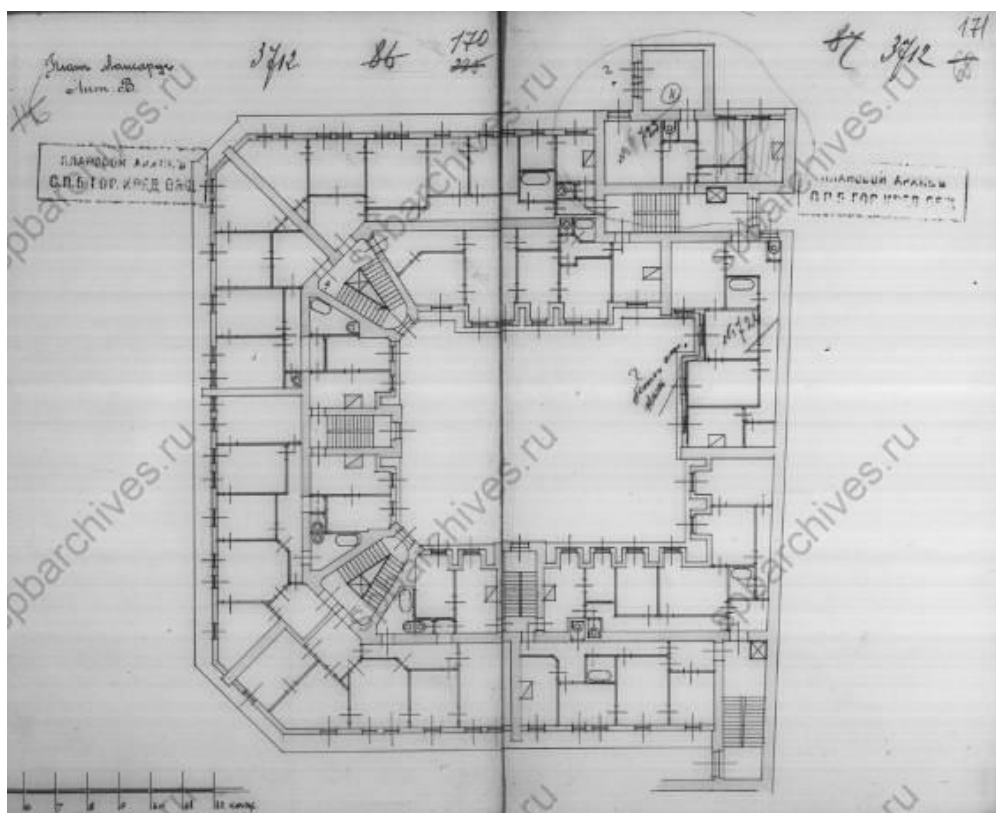
Илл. 22. План IV-го этажа флигеля под *Лит. В.*
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л.164, 165.



Илл. 23. План V-го этажа флигеля под *Лит. В.*
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 166, 167.



Илл. 24. План VI-го этажа флигеля под *Лит. В.*
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 168, 169.



Илл. 25. План мансарды флигеля под *Лит. В.*
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 170, 171.



Илл. 26. Фасад флигеля под *Лит. В.*

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором

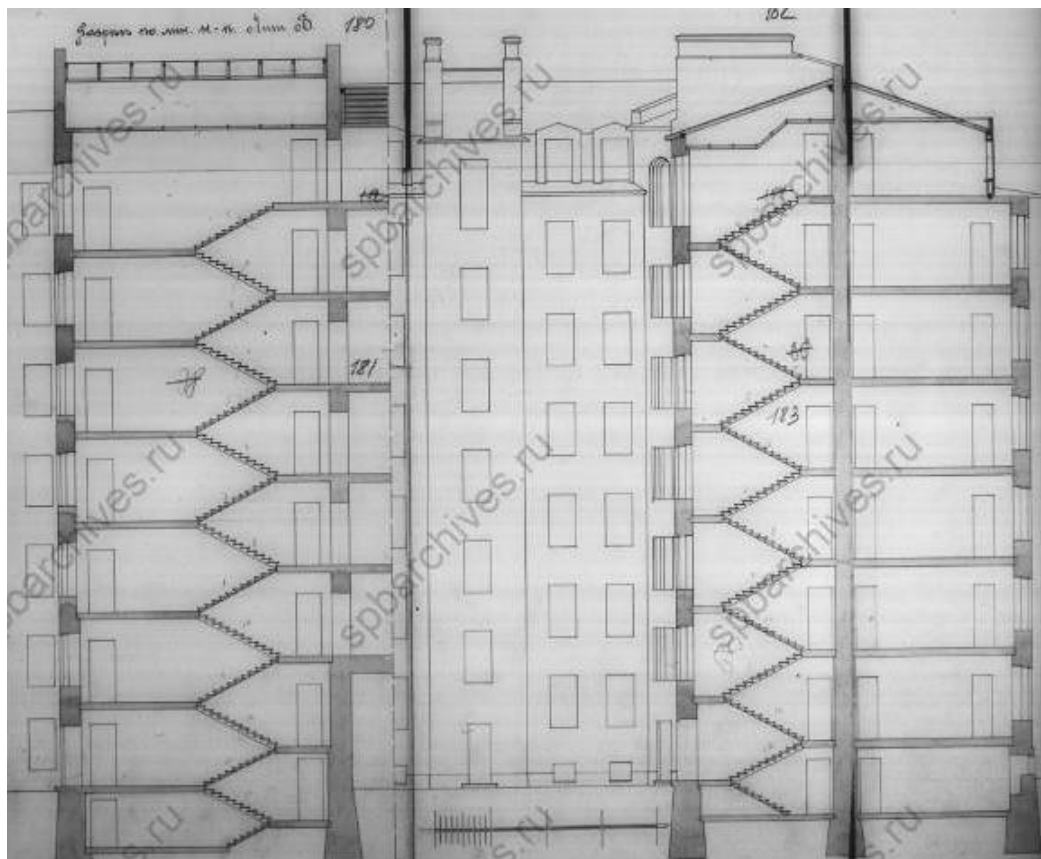
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 172-179.



Илл. 27. Фасад флигеля под *Лит. В.*

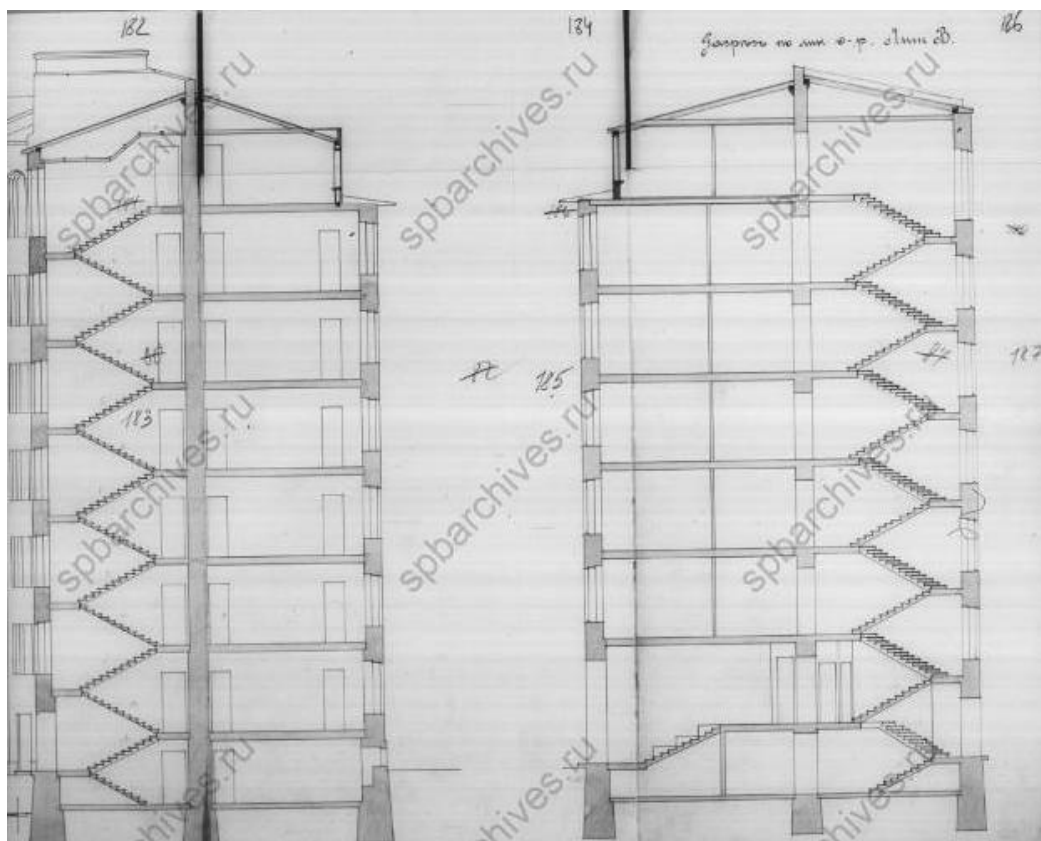
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором

Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 172-179.



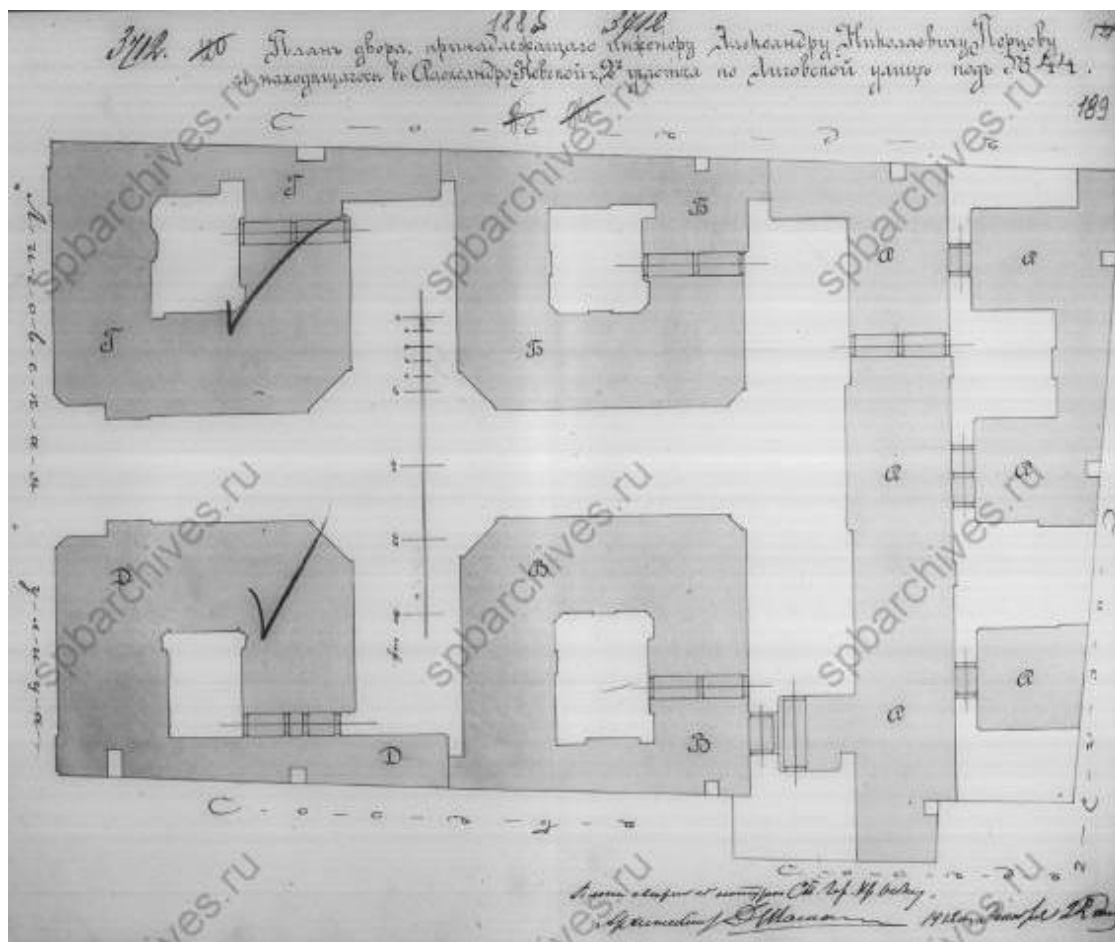
Илл. 28. Разрез флигеля под *Лит. В.*

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 180-185.

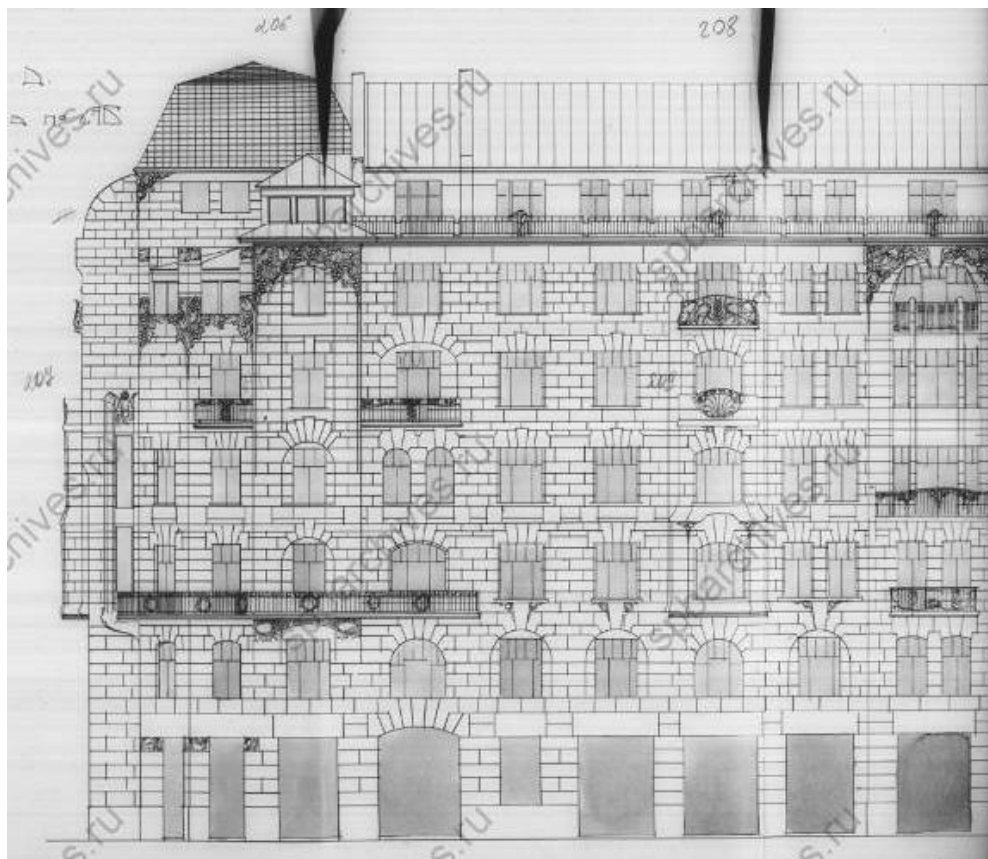


Илл. 29. Разрез флигеля под *Лит. В.*

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 182-187.

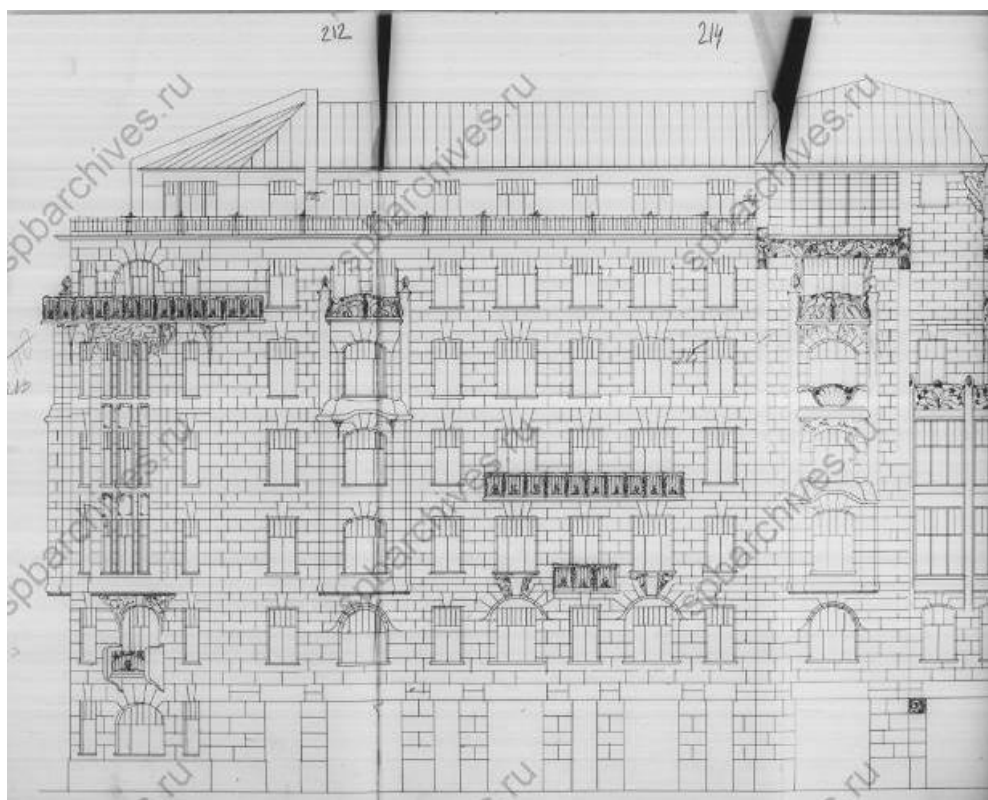


Илл. 30. План двора, принадлежащего Александру Николаевичу Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 188об., 189.



Илл. 31. Фасады флигеля под *Лит. Д.*

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 206-211.



Илл. 32. Фасады флигеля под *Лит. Д.*

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 212-217.



Илл. 33. Доходный дом Перцова. 1910-е гг. ЦГАКФФД СПб. Е-13814.



Илл. 34. Доходный дом Перцова. 1910-е гг. ЦГАКФФД СПб.



Илл. 35. Дом Перцова. 1930-е гг. ЦГАКФФД СПб. Вр-49783.

Приложение №12 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (в части разделения и перепланировки квартиры №726), по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: К18/2025-ЛИГ44ВСПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2025 г.

Иная документация



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ
ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023

Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45

E-mail: kgiop@gov.spb.ru

<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

ОКПО 00086941

ОКОГУ 2300231

ОГРН 1037843025527

ИНН/КПП 7832000069/784001001

№ 6/н от 02.12.2024

На № 162771801 от 02.12.2024

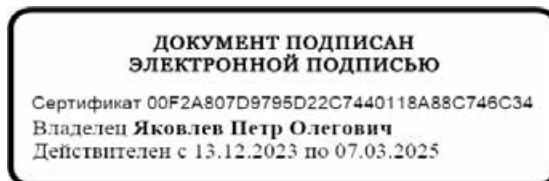
ВЫПИСКА

из единого государственного реестра объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781610418740005
Наименование объекта культурного наследия	Доходный дом А.Н.Перцова
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	1910-1911 гг.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/1533250
Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный	Закон Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" № 174-27 от 05.07.1999

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 372-рп от 26.03.2024
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 597-рп/24 от 08.05.2024

**Начальник Управления
государственного реестра
объектов культурного
наследия**



П.О. Яковлев

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Минкультуры России)**

ПРИКАЗ

14 марта 2016 г.

Москва

№ 34767-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг. (г. Санкт-Петербург) в
едином государственном реестре объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг. (далее – памятник), расположенного по адресу (местонахождение): г. Санкт–Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781610418740005**.

2. Департаменту управления имуществом и инвестиционной политики (Б.Д.Мазо) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Статс-секретарь —
заместитель Министра



Г.У.Пирумов



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

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

№01-43-7460/24-0-1 от 12.04.2024

На № 1327970 от 02.04.2024

Рег. № 01-43-7460/24-0-0 от 02.04.2024

Егорову Д.С.

denisegorov178@gmail.com

Уважаемый Денис Сергеевич!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, г, Лиговский проспект, дом 44, литера А, Б, В, на основании закона Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27 является объектом культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова».

В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), охранное обязательство на указанный объект культурного наследия КГИОП не утверждалось, ранее на квартиру № 726 охранное обязательство КГИОП не заключалось.

Отсутствие охранного обязательства не препятствует использованию объекта культурного наследия с обязательным соблюдением требований Федерального закона, в том числе подпунктов 1-3 пункта 1 статьи 47.3 Федерального закона и выполнению в отношении данного объекта культурного наследия работ по его сохранению в порядке, установленном пунктом 1 статьи 45 Федерального закона.

Дополнительно сообщаем, что охранные обязательства, утверждённые в порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона, размещаются на официальном сайте КГИОП kgiop.gov.spb.ru в разделе «Документы», подраздел «Утвержденные документы» и являются доступными для ознакомления и анализа.

**Начальник отдела правовой
экспертизы
Юридического управления
КГИОП**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 476EFB23243775C4B71A6713DCD794B4
Владелец **Никитин Дмитрий Валерьевич**
Действителен с 08.09.2023 по 01.12.2024

Д.В. Никитин



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

Егорову Д.С.

denisegorov178@gmail.com

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

№01-46-928/24-0-1 от 24.04.2024

На № 1327959 от 02.04.2024

Рег. № 01-46-928/24-0-0 от 02.04.2024

Уважаемый Денис Сергеевич!

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в квартире № 726 здания по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера КГИОП сообщает следующее.

Здание по вышеуказанному адресу является объектом культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова».

КГИОП не располагает сведениями о наличии в квартире № 726 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера.

Вместе с тем, вне зависимости от наличия (отсутствия) отделки помещений объекта культурного наследия, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования) осуществляется по согласованию с КГИОП в порядке, установленном статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

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

**Заместитель начальника
отдела государственного
реестра объектов культурного
наследия**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00DA5E87EE6D1156549604330CA8334C1E
Владелец Евтеев Константин Сергеевич
Действителен с 16.11.2023 по 08.02.2025

К.С. Евтеев

Заиченко Н.А.
(812) 710-4104

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2.	Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;	31
3.	Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия	35
4.	Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;	42
5.	Приложение №4. Материалы фотофиксации;	74
6.	Приложение №5. Копия паспорта объекта культурного наследия;	84
7.	Приложение №6. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	92
8.	Приложение №7. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность;	99
9.	Приложение №8. 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;	106
10.	Приложение №9. Копии договоров с экспертами;	111
11.	Приложение №10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;	130
12.	Приложение №11. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	144
13.	Приложение №12. Иная документация;	168
14.	Содержание	175