

**АКТ**

**по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия**

г. Санкт-Петербург

10.11.2025 г.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «15» октября 2025 года по «10» ноября 2025 года на основании договоров с Заказчиком от 15.10.2025г. № 03/07ПД-2025-1Э, 03/07ПД-2025-2Э, 03/07ПД-2025-3Э (Приложение № 9).

**2. Место проведения экспертизы.**

г. Санкт-Петербург.

**3. Заказчик экспертизы.**

Юридическое лицо – Общество с ограниченной ответственностью «ЛОФТ» (ИНН: 7828498238, КПП: 780201001, ОГРН: 1037843052598, юридический адрес: 194156, Россия, г. Санкт-Петербург, пр-кт Энгельса, д. 33, к.1 литер А, ч.н.помещения 1-Н у.н. Т502).

**4. Сведения об экспертах.****• Председатель экспертной комиссии:**

**Каткова Елена Викторовна**, образование высшее: Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт (ЛИСИ), специальность архитектор, стаж работы – 49 лет. Место работы и должность: ООО «Светлое Время Петербург», Руководитель архитектурной мастерской.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы<sup>2</sup> (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.06.2025г. № 1102 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

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

- разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Регионального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов;

- документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия.

- **Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

**Орлов Андрей Валерьевич**, образование высшее: Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт им. И.Е. Репина. 2003г. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» в 2020 г., специальность – архитектор, стаж работы – 22 года. Место работы и должность: ООО «Орли Продакшн», специалист технического надзора в области объектов культурного наследия.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 18.09.2023г № 2690 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;

- 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 Регионального 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;

- **Член экспертной комиссии:**

**Зайцева Дарья Александровна**, образование высшее: Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1999 г., специальность – искусствовед, стаж работы – 23 года. Место работы и должность: Искусствовед ООО «Коневские Реставрационные Мастерские».

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказы Министерства культуры Российской Федерации от 24.08.2023 г. № 2483, от 27.06.2025 г. № 1156 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места;
- документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия;

- документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

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

Сведения об обстоятельствах, указанных в п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 25.04.2024г. № 530, **отсутствуют**, а именно:

- Эксперты не имеют родственные связи 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);
- Эксперты не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- Эксперты не имеют 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;
- Эксперты не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;
- Эксперты не заинтересованы 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.

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

Эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы в соответствии с пп. «д» п. 20 и обеспечивают выполнение п. 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024г. № 530.

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

Председатель экспертной комиссии

Подписано электронной  
подписью

Каткова Е.В.

Ответственный секретарь экспертной  
комиссии

Орлов А.В.

Подписано электронной  
подписью

Член экспертной комиссии

Подписано электронной  
подписью

Зайцева Д.А.

## **6. Цели и объекты экспертизы.**

**6.1. Цель экспертизы:** Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**6.2. Объект экспертизы:** Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литера «А», разработанная ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, в составе:

№ Тома	Наименование	Шифр
1	<b>Раздел 1. Предварительные работы</b>	
	Книга 1. Исходно-разрешительная документация	03/07ПД-2025-ИРД
	Книга 2. Фотофиксация до начала работ	03/07ПД-2025-ФФ
2	<b>Раздел 2. Комплексные научные исследования</b>	
	Книга 3. Историко-архивные и библиографические исследования.	03/07ПД-2025-ИА
	Книга 4. Архитектурные обмеры части здания – квартир №8 и №43	03/07ПД-2025-ОБ

	Отчет по результатам обследования технического состояния несущих и ограждающих конструкций части здания – квартир №8 и №43.	
<b>3</b>	<b>Раздел 3. Проектная документация</b>	
	Книга 5. Общая пояснительная записка	03/07ПД-2025-ПЗ
	Книга 6. Архитектурные решения	03/07ПД-2025-АР
	Книга 7. Система водоснабжения и канализации	03/07ПД-2025-ВК
	Книга 8. Система электроснабжения	03/07ПД-2025-ЭОМ

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

**7.1. Перечень документов, представленных заказчиком:**

- Проектная документация: ««Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литера «А», разработанная ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025;

- копия выкопировки из решения Малого совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов от 07.09.1993 №327 «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга» (Приложение № 1);

- копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 03.10.2025 № 01-21-2550/25, утвержденного Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) (Приложение № 2);

- копия распоряжения КГИОП от 28.09.2011 № 10-606 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» (Приложение № 3);

- копия распоряжения КГИОП от 01.12.2011 № 10-854 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 28.09.2011 № 10-606 (Приложение № 3);

- копия распоряжения КГИОП от 13.10.2017 № 469-р «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 28.09.2011 № 10-606 (Приложение № 3);

- копия распоряжения КГИОП от 18.04.2023 № 518-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» (Приложение № 4);

- копия распоряжения КГИОП от 07.07.2025 № 454-об/25 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение № 5);

- копия выписки из ЕГРН от 16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192646845 (Приложение № 8);
- копия выписки из ЕГРН от 16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192646355 (Приложение № 8).

## **7.2. Перечень документов, полученных экспертом самостоятельно:**

В соответствии с договором на проведение государственной историко-культурной экспертизы сбор документов (сведений), указанных в пункте 15 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, осуществляется заказчиком.

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

Перечень предметов охраны утвержден распоряжением КГИОП от 28.09.2011 № 10-606 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)». С момента утверждения указанного документа иные распоряжения государственным органом охраны объектов культурного наследия не издавались, кроме распоряжений о внесении изменений в названный документ от 01.12.2011 № 10-854, от 13.10.2017 № 469-р. Данное обстоятельство не оказывает влияние на процесс проведения и результаты экспертизы, иные обстоятельства отсутствуют.

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2020 г. № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

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

- изучение и анализ материалов и проектной документации, представленных заказчиком на экспертизу (пункт 7 настоящего Акта);
- изучение и анализ фотографических изображений объекта;
- архивно-библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по

истории рассматриваемого объекта. В рамках архивно-библиографических исследований была проведена архивная работа, изучены материалы, представленные в открытом доступе в сети «Интернет», в ходе которой выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы, чертежи, фотографии.

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

При проведении государственной историко-культурной экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленные статьей 29 Регионального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

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

Указанные исследования проведены с применением методов архитектурного и семантического анализа, сопоставления натурных исследований и материалов историко-архивных исследований, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего Акта.

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

### **10.1. Учетные сведения.**

Здание по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2) является объектом культурного наследия регионального значения согласно решению Малого совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов от 07.09.1993 №327 «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга».

Перечень предметов охраны утвержден распоряжением КГИОП от 28.09.2011 № 10-606 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)». Адрес объекта согласно названному документу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., д. 61, литера А; ул. Чапыгина, 2. Изменения в данный документ внесены распоряжениями КГИОП от 01.12.2011 № 10-854, от 13.10.2017 № 469-р.

План границ и режим использования территории рассматриваемого объекта культурного наследия утвержден распоряжением КГИОП от 18.04.2023 № 518-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)».

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный» утверждено распоряжением от 07.07.2025 № 454-об/25 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Акт технического состояния объекта культурного наследия не представлен.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости рассматриваемые квартиры № 8, 43 находятся в собственности физических(ого) лиц(а).

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

Рассматриваемый объект культурного наследия, расположен в квартале, ограниченном Каменноостровским проспектом, улицей Академика Павлова, Уфимской улицей и улицей Чапыгина, и занимает угловой участок на пересечении Каменноостровского проспекта с улицей Чапыгин. Здание является композиционным акцентом в застройке нечетной стороны Каменноостровского проспекта.

Каменноостровский проспект в современном его виде проходит от Троицкой площади до набережной реки Малой Невки, однако он формировался постепенно, в несколько этапов. Трассировка Каменноостровского проспекта существовала уже в XVIII веке.

С 1770-х годов участок нынешнего Каменноостровского проспекта, проходящий между Большим проспектом и Малой Невкой носил название «Дорога на Каменный остров». С начала XIX века он стал называться Каменноостровским проспектом. С середины XIX века название Каменноостровского проспекта относится уже к участку, идущему от Кронверкского проспекта до Большой Невки, а в 1903 году проспект был, наконец, продлен через Александровский парк к построенному тогда Троицкому мосту, соединившему Петроградский и 1-й Адмиралтейский острова. С начала XX века здесь началось интенсивное строительство.

Территория рассматриваемого квартала в первой четверти XIX века была разбита на несколько владений и, на протяжении XIX века, в основном, использовавшиеся под сады, огороды и служебные постройки.

В 1906-1907 годах на угловом участке, образованном пересечением Каменноостровского проспекта и улицы Чапыгина (бывшей Вологодской) по проекту Ф.И. Лидваля для потомственного почетного гражданина и инженера Артура Федоровича Циммермана был построен доходный дом.

Дом Циммермана сооружался в две очереди. По проекту, утвержденному Городской управой 7 июня 1906 г., предполагалось застроить участок по периметру, но с небольшим отступом от красной линии Каменноостровского проспекта. Осуществить проект полностью сразу не удалось. Первоначально был возведен Г-образный в плане угловой дом с тремя квартирами по пять-восемь комнат на каждом этаже. В каждой квартире предусматривались столовая, гостиная и кабинет. Архитектор распределил помещения по функциональным зонам. Лифты повышали уровень комфорта.

В 1907 г. владелец и архитектор получили почетный диплом Городской думы на конкурсе лучших фасадов.

Через шесть лет было присоединено правое звено корпуса вдоль Вологодской (ныне Чапыгина) улицы и надстроены, со второго по шестой этаж, начатые ранее дворовые флигели. Чертежи 1913 г. подписал архитектор Андрей Нидермайер, но его нельзя считать автором второй очереди постройки. Новая часть фасада почти точно воспроизводит лидвалевский проект 1906 г. Известно, что Нидермайер был одним из сотрудников Лидваля и здесь, очевидно, также работал под началом мэтра. Однако это не исключает творческого вклада помощника в разработку общего замысла дома Циммермана<sup>2</sup>.

Первыми жителями дома были состоятельные люди. В шестикомнатной квартире № 1 поселилась А.В. Ярецкая, вдова коллежского советника. Квартиру № 2, состоявшую из семи комнат, заняла швейцарская подданная Е.К. Дуке. В квартире № 4 поселился британский подданный Э.Я. Бек. Он же приобрел и квартиру № 17. Шестикомнатную квартиру № 5, на третьем этаже, занял гражданский инженер князь А.С. Шаховской. В шестикомнатную квартиру № 7, на четвертом этаже, въехала вдова потомственного дворянина Л.Л. Половцева.

В квартире № 9 поселилась дочь подполковника Н.К. Тхоржевская. На этой же лестничной площадке, в квартире № 10, состоящей из 10 комнат, проживал владелец дома Артур Федорович Циммерман.

Квартира № 11 находилась на первом этаже корпуса, выходящего на Вологодскую улицу. Она состояла из четырех комнат. Ее владелец первоначально был инженер путей сообщения С.Ф. Овсянников. Позже в этой квартире жил инженер, специалист в области радиотелеграфирования, организатор радиотехнической промышленности Семён Моисеевич Айзенштейн.

Пятикомнатную квартиру № 13 на третьем этаже занимала княгиня А.М. Нижерадзе. На четвертом этаже находилась пятикомнатная квартира № 14. В ней поселился горный инженер Петр Андреевич Голубев.

В одноэтажном флигеле во дворе находились конюшни. Одна из них на четыре стойла с каретным сараем и комнатой для кучера — стоила 540 рублей. Ее хозяином был А.С. Шаховской. Еще две конюшни на три стойла каждая на момент заселения еще ждали своих владельцев.

Во второй половине 1910-х годов в этом же доме жила семья М.Е. Месмахера. С осени 1918-го по 1930 год в одной из квартир жил рабочий РОБТиТА И.А. Алексеев, впоследствии депутат Петроградского Совета.

Перед революцией в этом доме, как и во многих домах на Каменноостровском, проживали обеспеченные люди. Среди них можно упомянуть К.И. Аскера - председатели правления торГОвоПромышленного товарищества на паях «Альфа-Нобель», Франсуа Вергаса - директора-распорядителя русского товарищества торговли цементом, П.П. Камова - директора правления пароходства и торговли акционерного общества «Кама», А.И. Радкевича - директора правления русского сельскохозяйственного товарищества «Работник», С.Н. Беньковского - директора общества типографского дела в Петербурге, Б.Ф. Юнкера - члена правления коммерческого банка «Юнкер И.В. и К°».

В 1920-х годах в доме жила певица Лидия Александровна Вырлан.

С 1922-го по 1943 одним из именитых жителей дома был профессор М.И. Рославлев, уполномоченный объединения «Мир искусства» (с 1915 г.).

В квартире № 29 с 1942-го по 1956 год жил специалист в области радиовещательного приема С.Г. Калихман, работавший в Институте радиовещания, приема и акустики.

Одну из квартир дома занимал ботаник С.Г. Сааков, посвятивший свою творческую деятельность изучению одного из самых прекрасных цветов - розы.

В этой же квартире с 1946-го по 1978 год жил художник театра и кино В.Г. Борискович, ученик А.Я. Головина и А.И. Савинова.

В квартире № 4 в 1990 году находилась редакция газеты «Еврей и перестройка» (издатель Яков Каменецкий).

В квартире № 39 этого дома жил коллекционер, член секции коллекционеров Дома ученых имени М. Горького, инженер путей сообщения Владимир Игнатьевич Чемена. Его сын — переводчик западноевропейской лирики Кирилл Владимирович Чемена.

В квартире № 22 этого дома жила теннисистка Евгения Венедиктовна Шехтер.

В границах исследуемой территории на участке № 4 по улице Чапыгина в 1959-1960-х годах было возведено здание гостиницы «Дружба» - базы международного молодежного туризма. Проект гостиницы на 352 места разработан комсомольско-молодежной бригадой института ЛенгипроМунстрой под руководством архитектора М.Н. Михайлова. Стройка была объявлена комсомольской. Кроме жилых комнат на два, три, четыре человека, в здании гостиницы оборудован зал для демонстрации кинофильмов, чтения лекций, устройства товарищеских встреч и вечеров, а также отделение почты и телеграфа, междугородной телефонной связи и многое другое. Гостиница вступила в строй весной 1960 г. В это же время торцевая стена дома № 61 со стороны улицы Чапыгина была оформлена Б.С. Аксельродом - выпускником Высшего художественно-промышленного училища имени В.И. Мухиной. Рисунок выполнен отбойным молотком. На фоне светлой штукатурки выбиты контурные линии. А там, где понадобились темные пятна, сбили штукатурку, обнажив темно-красный кирпич. Фигуры, изображенные на декоративном панно, символизируют дружбу

представителей трех рас. Тему панно задало название расположенной неподалеку гостиницы «Дружба».

### **10.3. Описание объекта, современное состояние.**

Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» представляет собой кирпичное, 5-6 этажное с подвалом и чердаком здание сложной конфигурации в плане, состоящее из двух лицевых и двух дворовых корпусов, образующих периметральную застройку углового участка. Со стороны лицевого фасада, ориентированного на Каменноостровский проспект, с южной стороны устроен небольшой палисадник с невысокой металлической оградой. Воротный проезд организован со стороны ул. Чапыгина; воротное заполнение – металлическое, кованое.

В отделки стен лицевых фасадов используется сочетание гладкой и фактурной штукатурки в технике «внабрызг», а также облицовка кирпичом «кабанчик» на уровне 1-2-го этажей. Отделка цоколя выполнена из грубо околотых гранитных плит.

Архитектурно-художественное оформление лицевых фасадов решено в стиле «северного модерна» с характерной для данного направления сложной асимметричной композицией.

Здание отличается активной пластикой, достигнутой сочетанием объемных форм угловой части здания, ризалитов (в том числе с уступчатым строением) с фигурными завершениями и различных по форме эркеров. Ни один из пяти эркеров не повторяет другой. Три крупных эркера состыкованы из граненых и округлых частей.

На северном ризалите лицевого фасада по Каменноостровскому проспекту в уровне 3-4-го этажей помещен плоский эркер, декорированный стилизованными лопатками и оканчивающийся криволинейным балконом с кованым металлическим ограждением. Смещенный влево главный вход фланкирован порталом из стоящих на кубических пьедесталах муфтированных трехчетвертных колонн со стилизованными ионическими капителями и навершиями в виде урн с языками пламени. Над дверным проемом расположено окно-люкарна, декорированное замковым камнем. Горизонтальные членения фасада подчеркивают подоконные, междуэтажные карнизы и венчающий профилированный карниз.

Угловая часть здания, выходящая на пересечение проспекта с улицей Чапыгина, акцентирована повышенным объемом, завершенным высокой, сложного силуэта кровлей, украшенной декоративной башней.

Лицевой фасад по ул. Чапыгина оформлен по аналогии с фасадом по Каменноостровскому проспекту. Дверной проем со стороны ул. Чапыгина выполнен с полуциркульным завершением в обрамлении из гранитных профилированных плит и фланкирован порталом в виде пилястр со стилизованными ионическими капителями, и сложными навершиями трапециевидных очертаний, декорированным рельефными стилизованными рокайлем и растительными гирляндами.

Оконные проемы на лицевых фасадах имеют различную форму, варианты их компоновки на фасадах, а также широкое многообразие декоративно-художественного оформления. Заполнения оконных проемов отличаются вариантностью рисунка расстекловки.

Также на лицевых фасадах в произвольном порядке и на разных уровнях размещены балконы прямоугольной формы с кованым металлическим ограждением.

Для придания выразительности архитектурного образа здания в качестве художественного оформления используется лепной декор в виде картушей, гирлянд, арабеск, филенок и т.д., отличающийся изящной прорисовкой деталей.

Торцевой фасад здания оформлен рисунком, выполненным отбойным молотком. Фигуры, изображенные на декоративном панно, символизируют дружбу представителей трех рас.

Дворовые фасады здания гладко оштукатурены и окрашены, цоколь облицован известняковыми плитами.

На западном дворовом фасаде в уровне 3-6-го этажей устроен полукруглый эркер.

Декоративно-художественными элементами в оформлении дворовых фасадов служат: прямоугольные филенки с вынутыми углами в межоконных простенках на уровне 3-5-го этажей; гладкие выступы межоконных простенков на уровне 1-2-го этажей с окрытием; подоконная тяга на уровне 6-го этажа; венчающий раскрепованный карниз.

По визуальному осмотрю в процессе ознакомления с объектом выявлено удовлетворительное состояние рассматриваемых квартир, а также декоративно-художественных элементов, входящих в перечень предметов охраны.

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

### **Список архивных и библиографических источников**

- 1) Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., Коло, 2012.
- 2) Привалов В. Д. Улицы Петроградской стороны. Дома и люди. М., Центрполиграф, 2013.
- 3) Привалов В. Каменноостровский проспект. М., Центрполиграф, 2005.
- 4) ЦГАКФД СПб. Фотодокумент Ар 201154, Бр 46270.
- 5) ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 102. Дело 8733.
- 6) ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808
- 7) Цылов Н.И. Атлас тринадцати частей Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казённых и обывательских домов. - СПб., 1849. С. 1;
- 8) Юхнева Е. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. СПб., Центрполиграф, 2019.
- 9) ЦГАКФД СПб. Фотодокумент Ар 201154.
- 10) ЦГАКФД СПб Бр 46270.

### **Список электронных источников**

- 1) «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com>.

2) «Это место» – старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.

3) Citywalls.ru — архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <http://www.citywalls.ru>.

4) Госкatalog.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://goskatalog.ru>.

Копии полученных иконографических материалов представлены в Приложении № 6 к настоящему Акту.

В ходе проведения настоящей государственной историко-культурной экспертизы осуществлена фотофиксация рассматриваемых объектов культурного наследия. Фотографические материалы представлены в Приложении № 7 к настоящему Акту.

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

### **12.1. Описание проектных решений, анализ проектной документации.**

На государственную историко-культурную экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литера «А», разработанная ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта.

Проектная документация разработана в 2025 году Обществом с ограниченной ответственностью «ЛОФТ», осуществляющим деятельность по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации: лицензия № МКРФ 19456 от 14.08.2019 г., ссылка на лицензию в реестре лицензий на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия: [https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-heritage\\_safekeeping\\_licenses/66/5179804](https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-heritage_safekeeping_licenses/66/5179804).

Проектная документация разработана в целях проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменоостровский пр., д. 61, лит. А, в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия включает три основных раздела, подготовленных в соответствии с требованиями задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый

государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 03.10.2025 № 01-21-2550/25.

В рассматриваемой проектной документации содержатся материалы, необходимые для подготовки проекта приспособления объекта культурного наследия для современного использования в составе, соответствующем ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

### **Раздел 1. Предварительные работы.**

В ходе предварительных работ осуществлены мероприятия по сбору исходно-разрешительной документации, представленной в **Книге 1. Исходно-разрешительная документация (шифр 03/07ПД-2025-ИРД)**, включающей в себя в том числе копии как задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации; так и других необходимых документов. Здесь представлены Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (далее – Акт влияния), а также Акт технического состояния квартиры № 23. В **Книге 2. Фотофиксация до начала работ (шифр 03/07ПД-2025-ФФ)** представлена детальная фотофиксация с приложением схемы ее осуществления по отношению к рассматриваемому объекту, фиксирующая текущее состояние объекта до начала производства работ. Фотофиксация отражает текущее состояние объекта до начала производства работ и осуществлялась совместно с экспертом, участвующим в проведении настоящей экспертизы.

### **Раздел 2. Комплексные научные исследования.**

Историческая записка, представленная в **Книге 3. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр 03/07ПД-2025-ИА)** выполнена на основе историко-архивных и библиографических исследований, и содержит сведения по истории освоения участка и строительства рассматриваемого здания, достаточные для принятия экспертной комиссией соответствующих решений. Кроме того, раздел содержит иллюстративные материалы, включающие фотокопии или копии графических и изобразительных материалов, библиографический список и список архивных дел, содержащих сведения о памятнике.

В **Книга 4. Архитектурные обмеры части здания – квартир №8 и №43. Отчет по результатам обследования технического состояния несущих и ограждающих конструкций части здания – квартир №8 и №43 (шифр 03/07ПД-2025-ОБ)** отражены результаты архитектурных обмеров, выполненных в масштабе, соответствующем ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования». Обмерные работы выполнены с применением традиционных инструментов: рулетки, дальномера. Обмерные чертежи представлены в необходимом и достаточном объеме в границах проектирования – квартир № 8, 43. Указаны все требуемые размеры. В книге также представлено заключение по результатам обследования технического состояния объекта, по результатам которого проектной организацией сделаны выводы о том, что общее техническое состояния строительных конструкций помещения

квартиры № 8, 43 - **работоспособное**, выявленные дефекты и повреждения носят эстетический характер и не влияют на несущую способность строительных конструкций квартир №8 и №43.

Предмет охраны в квартирах № 8, 43 находятся в удовлетворительном состоянии и не требуют проведения реставрационных работ.

Результаты научно-исследовательских работ являлись основой для выбора направлений и методов проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А.

Состав и содержание научно-исследовательских материалов соответствуют требованиям, указанным в ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования» и достаточны для принятия обоснованных проектных решений.

### **Раздел 3. Проектная документация.**

В текстовой части общей пояснительной записи в **Книге 5. Общая пояснительная записка (шифр 03/07ПД-2025-ПЗ)** приведены достаточные исходные данные и условия для разработки проектной документации, включая общие сведения об объекте, историческую справку, описание его текущего состояния, а также сведения о предусмотренных проектной документацией решениях и мероприятиях с раскрытием их обоснованности и продуманности. Помимо общих проектных представлены иные мероприятия, направленные на безопасную и комфортную эксплуатацию объекта в части соблюдения противопожарных требований и охраны окружающей среды.

В **Книге 6. Архитектурные решения (шифр 03/07ПД-2025-АР)** представлены текстовые и графические материалы, отражающие предполагаемые к производству работы, выполненные с учетом утвержденного перечня предметов охраны рассматриваемого объекта культурного наследия.

Согласно представленным сведениям проектной организацией в соответствии с Заданием КГИОП и указаниями заказчика в рассматриваемом проекте предусмотрено приспособление помещений квартир №8 и №43 для современного использования, а именно их перепланировка и объединение.

В соответствии с Распоряжением КГИОП от 01.12.2011 г. №10-854 «О внесении изменений в Распоряжение КГИОП от 28.09.2011 г. №10-606 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» в квартире №8 охраняются следующие элементы предметов охраны:

1. кухня, площадью 14,2 кв.м.: шпингалеты оконные – количество (2 штуки), конструкция (с поворотными ручками), материал (латунь);

2. комната, площадью 46,9 кв.м.: шпингалеты балконные – количество (2 штуки), конструкция (с поворотными ручками);

шпингалеты оконные – количество (10 штук), конструкция (с поворотными ручками) материал (латунь);

оформление потолка – лепные профилированные тяги и ленточный орнаментальный декор растительного характера по периметру потолка;

круглая лепная розетка растительного орнамента;

лепной десюдепорт – местоположение (над дверным проемом), оформление (корзинка с цветами);

3. комната, площадью 30, 1 кв.м.:

шпингалеты оконные – количество (6 штук), конструкция (с поворотными ручками), материал (латунь);

оформление потолка – лепные профилированные тяги;

дверное заполнение – материал (дерево), габариты, конструкция (двухстворчатое с остекленной фрамугой), оформление (филенки).

4. Парадная лестница лицевого корпуса со стороны ул. Чапыгина:

Входные двери в квартиру №8 - конструкция (трехчастные полустворчатые), материал (дерево); рисунок (каждая часть на три филенки); лепной десюдепорт (композиция из растительных побегов);

Предмет охраны в помещениях квартиры №8 находится в удовлетворительном состоянии, не затрагиваются проводимыми работами по перепланировке и, соответственно, не требуют проведения реставрации.

В соответствии с Распоряжение КГИОП от 28.09.2011 г. №10-606 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями» в декоративно-художественной отделке интерьеров здания существуют следующие элементы предметов охраны:

1. Камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, керамическими плитками красного цвета; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, вокруг топочного проема облицовка керамическими плитками); расположены в квартирах №№ 29, 30, 31.

2. Печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; полукруглой формы в плане, одноярусная, без цоколя, без карниза, орнаментальная полоса из факелов и лавровых гирлянд); расположены в нежилом пом. №4 1 этажа; квартире №7

3. Печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, без карниза, с навершием в центральной части - орнаментальная полоса из овалов и лавровых гирлянд, у скругленного завершения - орнамент в виде драпировки; дверца топки латунная с ручкой-кнопкой; расположены в нежилом пом. №6 на 1 этаже, в квартирах №№ 1, 13, 14

Аналогичные вышеуказанным элементам камин и две угловые печи расположены в квартирах №8 и №43, а именно:

1. Камин (в помещении 104).
2. Печь угловая полукруглая (в помещении 111).
3. Печь угловая прямоугольная (в помещении 111).

Данные элементы находятся в удовлетворительном состоянии, не требуют реставрации или ремонта и рекомендуются к сохранению.

Сами проектные решения предусматривают проведение следующих работ:

- Проектом предусматривается перепланировка и объединение помещений квартир №8 и №43;
- Освещение помещения квартиры осуществляется через существующие вертикальные окна со стороны лицевых и дворового фасадов лицевого дома;
- Оконные заполнения (в границах помещения квартиры №8 и №43) имеют различные решения по всему фасаду здания. Рисунок расстекловки оконных заполнений с деревянными переплетами, выполнен с исторической расстекловкой лицевых и дворового фасадов, находится в удовлетворительном состоянии и не рекомендован к замене. Оконные проемы имеют оштукатуренные откосы со стороны лицевых и дворового фасадов. Состояние – удовлетворительное;
- Проектом предусматривается демонтаж некоторых ненесущих и возведение ряда новых перегородок;
- Новые перегородки выполняются из листов ГКЛО по металлическому каркасу;
- Во влажных помещения перегородки выполняются из листов ГКЛВ по металлическому каркасу;
- Коммуникации в санузлах заиваются листами влагостойкого гипсокартона по металлическому каркасу с обустройством лючков для обслуживания;
- В помещениях санузлов необходимо покрыть стены и потолок антисептическим раствором, также необходимо устроить гидроизоляцию по полу с заводом на стены не менее 300мм. Гидроизоляция устраивается следующим образом: на плиту основания укладывается раствор бетона марки 100 по склону, на него укладываются два слоя толя (завести на стену), слой изолона 5мм, далее устраивается гидроизоляция из р-ра бетона с водонепроницаемой добавкой из хлорного железа;
- Проектом предусматривается монтаж чистого пола в соответствии с разделом АР.

Принимая во внимание результаты исследования современного состояния объекта и необходимость повышения уровня инженерного обеспечения, во исполнение предлагаемых проектных решений по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования, проектной организацией также разработаны разделы по устройству инженерных сетей в границах проектирования – квартирах № 8, 43, что указано в графических материалах соответствующих книг. Трассировки инженерных сетей не нарушают утвержденный перечень предметов охраны.

Учитывая анализ принятых проектных решений, возможно сделать вывод о том, что перечисленные и экспертируемые в настоящей государственной историко-культурной экспертизе

проектные решения не нарушают перечень предмета охраны рассматриваемого объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 03.04.2013 № 10-150 «Об определении предмета охраны здания «Доходный дом», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)».

## **12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы.**

По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, установлено следующее:

1) В составе проектной документации в Разделе 1. Предварительные работы представлен Акт влияния от 03.10.2025 г., согласно которому к выполнению на объекте культурного наследия предполагаются работы по перепланировке помещений в границах капитальных стен с сохранением утвержденного предмета охраны объекта.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

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

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А.

2) По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А,

согласно требованиям Регионального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

3) Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, а именно с п. 6 ст. 45 Регионального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

4) Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 03.10.2025 № 01-21-2550/25, утвержденным соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия в соответствии с п. 1 ст. 45 Регионального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

5) Проектная документация соответствует Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 ст. 45 Регионального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

6) Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы;

7) Разработанные проектные решения, предусматривающие выполнение работ по приспособлению для современного использования квартир № 8, 43, расположенных в объекте культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А, основаны на комплексных научных исследованиях и предпроектных изысканиях.

Комплексные научные исследования, необходимые для выявления исторических особенностей, определения объемно-пространственного, архитектурного и конструктивного решения, технического состояния объекта культурного наследия (в границах проектирования)

выполнены в достаточном объеме. Результаты проведенных исследований в полной мере отражают существующее состояние квартир № 8, 43, расположенных в объекте культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А, и достаточны для принятия проектных решений.

8) Проектная документация разработана на основе достоверной исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте;

9) Предусмотренные в проектной документации решения обеспечивают сохранение предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А, утвержденного распоряжением КГИОП от 28.09.2011 № 10-606 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» (с изменениями, внесенными распоряжениями КГИОП от 01.12.2011 № 10-854, от 13.10.2017 № 469-р), в соответствии с положениями ст. 40, 44 Регионального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

10) Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 статьи 40 Регионального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

11) Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия - в соответствии со ст. 45 Регионального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

12) Предусмотренные проектной документацией работы в соответствии со ст. 44 Регионального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» относятся к работам приспособлению для современного использования и не противоречат действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия.

### **13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными п.22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,

Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литера «А», разработанная ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025 (в составе в соответствии с п. 6.2 настоящего Акта), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

**14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с п.30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530:**

Приложение № 1. Копия документа о включении объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия.

Приложение № 2. Копии задания и разрешений на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

Приложение № 3. Копия распоряжения об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия.

Приложение № 4. Копия распоряжение об утверждении плана границ и режима использования территории объекта культурного наследия.

Приложение № 5. Копия распоряжения об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия.

Приложение № 5. Иконографические материалы.

Приложение № 6. Фотографические изображения объекта.

Приложение № 7. Иные документы, представленные заказчиком.

Приложение № 8. Копии договоров с экспертами.

Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

**15. Дата оформления заключения экспертизы.**

Председатель экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u>	Каткова Е.В.	10.11.2025
Ответственный секретарь экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u>	Орлов А.В.	10.11.2025
Член экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u>	Зайцева Д.А.	10.11.2025

#### Приложение № 1

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Копия документа о включении объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия.**

**РЕШЕНИЕ МАЛОГО СОВЕТА САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО  
ГОРСОВЕТА ОТ 7 СЕНТЯБРЯ 1993 Г. № 327 ОБ ОБЪЯВЛЕНИИ  
ПАМЯТНИКАМИ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ ОБЪЕКТОВ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Санкт-Петербургский городской Совет народных депутатов  
Малый Совет

**РЕШЕНИЕ**

N 327

от 07.09.93

**Об объявлении памятниками истории и культуры  
объектов градостроительства и  
архитектуры Санкт-Петербурга**

В соответствии с пунктом 15 статьи 45 Закона Российской Федерации "О краевом, областном, Совете народных депутатов и краевой, областной администрации" малый Совет Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов РЕШИЛ:

1. Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры объекты градостроительства и архитектуры согласно приложению и включить их в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга местного значения.
2. Направить настоящее решение в Министерство культуры Российской Федерации для включения объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга в сводный перечень памятников истории и культуры Российской Федерации.
3. До окончания сроков действия договоров аренды помещений, расположенных в зданиях, объявленных настоящим решением охраняемыми памятниками истории и культуры, сохранить действующий порядок исчисления уровня арендной платы, учета и расходования средств, получаемых от аренды указанных помещений.
4. Контроль за исполнением решения возложить на председателя постоянной комиссии по культуре и культурно-историческому наследию.

Председатель Совета

А.Н.Беляев

Приложение  
к решению малого Совета  
Петербургского горсовета  
от 07.09.93 N 327

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК  
недвижимых памятников градостроительства и архитектуры  
Санкт-Петербурга местного значения

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК  
недвижимых памятников градостроительства и архитектуры  
Санкт-Петербурга местного значения

N п/п	Наименование памятника, дата сооружения, автор	Местонахождение памятника
1	2	3

12. Дом инженера А.Ф.Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями). Каменоостровский пр., 61  
1906 г., арх.Ф.И.Лидваль  
1913 г., арх.А.Ф.Нидермейер - надстройка дворовых флигелей.

## Приложение № 2

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литер «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Копии задания на проведение работ по сохранению объекта  
культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.**

**СОГЛАСОВАНО:**

*Куровская*  
(должность)  
(по доверенности)

“ ” (подпись) (Ф.И.О.) 20 г.  
М.П.

**УТВЕРЖДАЮ:**

Временно исполняющий обязанности  
начальника отдела Петроградского  
и Василеостровского районов  
Управления по охране и использованию  
объектов культурного наследия  
(должность)

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

*Б.А. Матвеева*  
(подпись) (Ф.И.О.)  
“ 23 ОКТ’ 2025 20 г.  
М.П.



**ЗАДАНИЕ**

на проведение работ по сохранению объекта  
культурного наследия, включенного в единый государственный  
реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,  
или выявленного объекта культурного наследия

*01-21-25/50/25*  
Ремонт и приспособление для современного использования кв. 8 и 43  
(перепланировка, переоборудование и объединение квартир)

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

Объект культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)»  
(основание: решение Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета от 07.09.1993 № 327)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Каменноостровский	д.	61	лит.	A	корп.	-

**3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:**

**Собственник (законный владелец):**

Запесоцкий Александр Сергеевич (основание в отношении кв. 8: собственность, государственная регистрация права от 27.11.1995 № 1-875; основание в отношении кв. 43: собственность, государственная регистрация права от 13.09.2019 № 78:07:0003170:4332-78/031/2019-7)
(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

**Адрес места нахождения:**

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул./пр.	Каменноостровский				д.	61	лит.	А			офис/кв.	8
ИНН	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ОГРН/ОГРНП	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ответственный представитель:	Омётов Ярослав Борисович											
	(фамилия, имя, отчество (при наличии))											
Контактный телефон:	+7 (911) 911-91-13											
Адрес электронной почты:	-											

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

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

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

План границ территории объекта культурного наследия «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» утвержден КГИОП от 03.07.2023 № 518-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 «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» утвержден распоряжением КГИОП от 13.10.2017 № 469-р

**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
<p>Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.</p> <p>В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2024 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта.</p>	<p>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>

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

#### 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. 8 и 43 (перепланировка, переоборудование и объединение квартир) 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 ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.

#### Раздел 5. Отчетная документация:

Представляется по окончанию работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).
---

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

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, 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 № 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 настояще задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Ведущий специалист  
отдела Петроградского  
и Василеостровского районов  
Управления по охране  
и использованию объектов  
культурного наследия КГИОП**  
(должность, наименование организации)

(Подпись)

**Шлибанова  
Таисия Александровна**  
(Ф.И.О. полностью)

**Приложение № 3**

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литер «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Копия распоряжения об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия.**



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

**Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е**

окуд

28.09.2011

№ 10-606

**Об утверждении перечня предметов охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом инженера А.Ф.Циммермана (лицевой дом с  
палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)»**

1. Утвердить перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф.Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., д. 61, литера А; ул. Чапыгина, 2, согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Заместителю начальника отдела государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

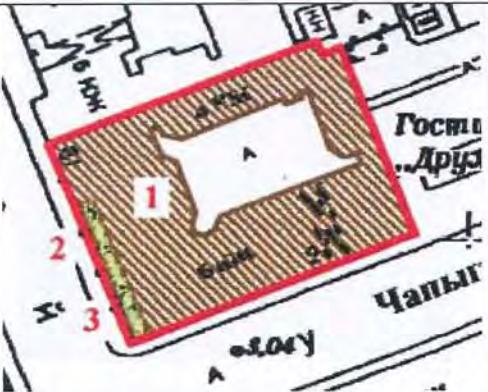
Заместитель председателя КГИОП

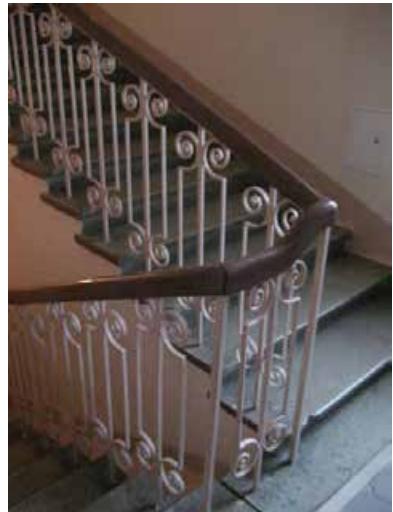
А.А.Разумов

## Перечень

предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения  
 «Дом инженера А.Ф.Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)»

Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., д. 61, литера А; ул. Чапыгина, 2.

№ п. п.	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация пятиэтажного здания, состоящего из двух лицевых и двух дворовых корпусов;</p> <p>конфигурация и габариты воротного проезда с бочарным завершением, плоским перекрытием и цоколем из известняковой плиты;</p> <p>ризалит в северной части фасада, завершенный полуциркульным щипцом с люкарной;</p> <p>ризалит - трехгранный на уровне 1, 2, 5-го этажей; полуциркульный на уровне 3-4 этажей;</p> <p>исторические габариты и конфигурация крыши (тип - многоскатная, материал и конструкция - деревянная стропильная система с металлической кровлей).</p>	  

2	<p>Конструктивная система здания:</p> <p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);</p> <p>тип сводов подвального этажа – «прусские»;</p> <p>исторические отметки междуэтажных перекрытий;</p> <p>исторические лестницы:</p> <p>парадная лестница лицевого корпуса со стороны ул. Чапыгина (Л-5) – местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (одномаршевая полукруглая), ступени (из лещадной плиты); ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (геометрический, состоящий из овалов и фриза с орнаментом «бегущая волна»);</p> <p>лестница лицевого корпуса со стороны ул. Чапыгина (Л-3) – местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двухмаршевая), ступени (из лещадной плиты); ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде широких вертикальных стоек с волютообразными завитками);</p>	   
---	---	---

	черные лестницы (Л-4, Л-6, Л-7) - местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двухмаршевая), ступени (из лещадной плиты); ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек).		
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевой фасад по Каменноостровскому проспекту:</p> <p>уплощенный эркер на уровне 3-4-го этажей северного ризалита;</p> <p>южный ризалит - с профилированным подоконным карнизом, декорированным лепными растительными гирляндами;</p> <p>междуетажный профилированный подоконный карниз на стилизованных ступенчатых кронштейнах в уровне пятого этажа;</p>	 

	<p>шесть балконов:</p> <p>исторические местоположение, габариты и конфигурация проемов балконных дверей (прямоугольной формы, с лучковым и трапециевидным завершением, с фрамугами геометрической расстекловки); ограждение балкона – материал (металл), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом);</p> <p>балкон 5-го этажа прямоугольной в плане; историческое ограждение балкона – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с композицией из растительного венка с вписанной буквой «Z»);</p> <p>балкон, венчающий уплощенный эркер: форма – с выступающими округлыми боковыми частями; историческое ограждение балкона – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом из пересекающихся овалов);</p> <p>материал и характер отделки цоколя – грубо околотые гранитные плиты;</p> <p>материал и характер отделки фасада – облицовка стен кирпичом «кабанчик» на уровне 1-2-го этажей, отделка стен штукатуркой «внабрызг» и гладкой штукатуркой;</p> <p>исторические местоположение, габариты и конфигурация оконных проемов (прямоугольной формы с лучковой перемычкой, с трапециевидным завершением и геометрической расстекловкой верхней части; бочарные с геометрической расстекловкой верхней части; овальной, полуциркульной формы);</p>	     
--	--	--



исторические местоположение, габариты и прямоугольная конфигурация дверного проема, с люкарной и с замковым камнем (северной части фасада) - две муфтированные (муфты из фактурной штукатурки) трехчетвертные колонны со стилизованными ионическими капителями, на постаментах и навершиями в виде урн с языками пламени;



подоконные, междуэтажные карнизы (на уровне 5-го этажа); венчающий профилированный карниз;



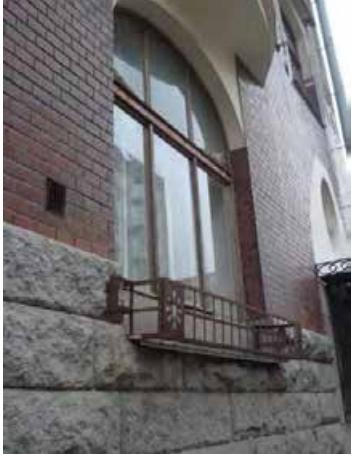
прямоугольные филёнки под оконными проёмами четвёртого этажа; фриз с лепным растительным орнаментом;



плоские ниши с вписанными оконными проемами и лепным декором - рокайль;



	<p>лепной декор: растительный орнамент в подоконном фризе 3-го этажа центральной части фасада – композиции из рокайля, растительных завитков и гирлянды;</p> <p>овалы с лентами;</p> <p>картуши в обрамлении растительных завитков, рокайля;</p> <p>венки с гирляндами;</p> <p>проводящие гирлянды и пальмовые ветви в плоскости щипца северного ризалита; филенки прямоугольные с лепными медальонами с лентами и стилизованным орнаментом;</p>	    
--	--	--

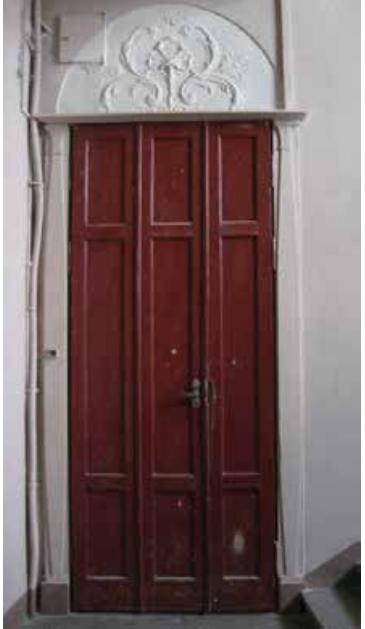
	<p>подоконные металлические решетки цветочников оконных проемов первого этажа (8 штук), техника исполнения (ковка), рисунок (геометрический с цветочными розетками);</p> <p>терраса с каменным парапетным ограждением с гладкими опорными столбами и балясинами;</p> <p>палисадник; историческая ограда – материал (металл, каменные опорные столбы);</p> <p>щипец (полукруглый) ризалита – северной части фасада;</p>	   
--	--	--

	<p>фасад по ул. Чапыгина:</p> <p>материал и характер отделки цоколя – гранит, в виде грубо околотых плит; материал и характер отделки фасада – облицовка стен кирпичом «кабанчик» на уровне 1-2-го этажей, отделка стен штукатуркой «внабрызг» и гладкой штукатуркой;</p>	
	<p>створы ворот воротного проезда - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде копий, стилизованной раковины, волютообразных завитков, цветочных розеток, растительных гирлянд и венков со стрелами);</p>	
	<p>эркер (полукруглый на уровне 2-4-го этажей, трехгранный на уровне 5-го этажа) с лепными растительными гирляндами в подоконном простенке 5-го этажа и окрытием листовым железом; трехгранный эркер на уровне 3-4-го этажей, завершающийся балконом;</p>	
	<p>эркер (трехгранный на уровне 2-5-го этажей, полукруглый на уровне 5 этажа) с профицированным подоконным карнизом и окрытием;</p>	

	<p>полукруглый эркер на уровне 2-4-го этажей с балконом с металлическим ограждением – в завершении;</p>	
	<p>исторические местоположение, габариты и конфигурация оконных проемов (прямоугольной формы с лучковой перемычкой, с трапециевидным завершением и геометрической расстекловкой верхней части; бочарные с геометрической расстекловкой верхней части; овальной, полуциркульной формы);</p>	
	<p>исторические местоположение, габариты и конфигурация проемов балконных дверей (прямоугольной формы, с трапециевидным и полуциркульным завершением, с геометрической расстекловкой верхней части); балкон угловой 3-го этажа левой части фасада – местоположение, конфигурация, габариты;</p>	
	<p>балконы 3-5-го этажей центральной части фасада (3 штуки) – местоположение, конфигурация, габариты; балконное ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом);</p>	
	<p>балкон 5-го этажа - местоположение, конфигурация, габариты: с выступающими округлыми боковыми частями; историческое ограждение балкона – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом, волютообразными завитками);</p>	

	<p>балкон 5-го этажа полукруглой формы - местоположение, конфигурация, габариты; историческое ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с композицией из растительного венка с вписанной буквой «Z»);</p> <p>исторические местоположение, габариты и конфигурация дверного проема; дверной проем с полуциркульным завершением в профиliрованном обрамлении из гранитных плит; дверной портал (Л-5): две пилasters, flankирующие дверной проем со стилизованными ионическими капителями, со сложными навершиями трапециевидных очертаний; с трапециевидным завершением, декорированным рельефными стилизованными рокайлем и растительными гирляндами; историческое дверное заполнение портала – деревянное, двухстворчатое, в профиliрованном обрамлении и с исторической деревянной фрамугой геометрической расстекловки в верхней части;</p> <p>дворовый фасад: материал отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка;</p> <p>эркер - полукруглый в уровне 3-6-го этажей; прямоугольные филенки с вынутыми углами – в межоконных простенках на уровне 3-5-го этажей; гладкие выступы с окрытием – межоконных простенков на уровне 1-2-го этажей; местоположение, габариты и конфигурация исторических оконных проемов; историческая расстекловка и цвет (темно-коричневый) оконных заполнений; подоконная тяга на уровне 6-го этажа; венчающий раскрепованный карниз.</p>	   
--	--	---

		
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p> <p>парадная лестница лицевого корпуса со стороны ул. Чапыгина (Л-5): покрытие пола вестибюля – полихромная метлахская плитка геометрического рисунка («соты»);</p> <p>оформление стен и потолка вестибюля - лепной декор из рокайля, растительных завитков;</p> <p>оформление потолка лестничной площадки – падуга, профилированные тяги по периметру;</p>	   

	<p>входные двери – конструкция (трёхчастные полуторостворчатые), материал (дерево); рисунок (каждая часть на три филенки); лепной десюдепорт (композиция из растительных побегов);</p>	
	<p>помещения 1-го этажа: помещение № 4, площадью 93,9 кв.м.: печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; полуокруглой формы в плане, одноярусная, без цоколя, без карниза, орнаментальная полоса из факелов и лавровых гирлянд);</p>	
	<p>помещение № 6, площадью 10,6 кв.м.: печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, без карниза, с навершением в центральной части – орнаментальная полоса из овалов и лавровых гирлянд, у скругленного завершения – орнамент в виде драпировки; дверца топки латунная с ручкой-кнопкой);</p>	



**квартира №1:**

комната площадью 19,4 кв.м. –  
печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, без карниза, с аттиком, в верхней части рельеф, горизонтальные линии и ниже - полоса из овалов и лавровых гирлянд; дверцы топки, душников – латунные);

комната площадью 22,4 кв.м. –

печь (средистенная, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, в верхней части рельеф в виде меандра и в верхней трети – орнамент из факелов, гирлянд и лент;  
дверцы топки, душников – латунные);

**квартира №13:**

комната площадью 20,8 кв.м. –  
печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, без карниза, с навершением в центральной части – орнаментальная полоса из овалов и лавровых гирлянд, над которой горизонтальные полосы, у скругленного завершения – орнамент из стилизованной листвы; дверца топки – латунная с ручкой-кнопкой);

**квартира № 14:**

комната площадью 21,8 кв.м. –  
печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, без карниза, с навершением в центральной части – орнаментальная полоса из овалов и лавровых гирлянд, у скругленного завершения – орнамент в виде драпировки; дверца топки латунная с ручкой-кнопкой);

комната площадью 30,8 кв.м. –  
печь-камин (средистенный, облицован

	<p>изразцами синего цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, без цоколя, с плитой карниза, дверца топки латунная, двусторчатая, с накладными литыми орнаментированными деталями и ручками-баранчиками, по её сторонам полосы из спиралей в кругах, выше – ниша с наклоном с аналогичными рельефными изразцами; сверху духовой шкаф – прямоугольный в плане, с двусторчатой латунной дверцей, декорированной литыми накладками в виде мужской головы в шкуре льва с лапами и завитками и облицовкой внутренних стенок керамическими плитками бежево-коричневого цвета);</p> <p>в коридоре, комнатах площадью 21,8 кв.м. и 30,8 кв.м. – вентиляционные литые ажурные решетки;</p> <p>в прихожей – оконный проем с заполнением из восьмиугольных рифленых стекол;</p> <p>квартира № 24:</p> <p>комната площадью 21,0 кв.м. –</p> <p>печь (средистенная, облицована изразцами бежевого цвета, рельеф; в плане с центральным ризалитом и небольшим полуциркульным выступом перед ним, одноярусная, с цоколем, боковины – пониженные с цепочкой мелких пузатых колонок по ребрам, с композициями в прямоугольных полях в виде стилизованного растения в вазе, центральная часть повышенная, с аттиком, с композициями в полуциркульном поле с двумя стилизованными птицами с хвостами; дверь топки – латунная);</p> <p>квартира № 29:</p> <p>комната площадью 23,6 кв.м. –</p> <p>камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, керамические плитки красного цвета; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, вокруг топочного проема облицовка керамическими плитками);</p> <p>комната площадью 22,6 кв.м. –</p> <p>камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, керамическими плитками красного цвета; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, вокруг топочного проема облицовка керамическими плитками);</p> <p>комната площадью 8,9 кв.м. –</p> <p>камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, керамическими плитками красного цвета; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, вокруг топочного проема облицовка керамическими плитками);</p> <p>квартира №30:</p> <p>коридор –</p>	
--	--	--

	<p>камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета с темными прожилками, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, топочный проем уменьшен и облицован мелкими керамическими плитками красного цвета);</p> <p>квартира №31: коридор – камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины с филенками, и валютами, фриз с филенками и полосами желобков, топочный проем уменьшен и облицован мелкими изразцами (или керамическими плитками) желтоватого тона; решетка чугунная; дверца душника с ручкой кнопкой);</p> <p>квартира № 38: комната площадью 32,6 кв.м. – печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане с центральным ризалитом, одноярусная, цоколь с рельефом из кабошонов, завитков и раковин, боковины скругленные с рельефом из розетт на изогнутых стеблях, во фризе – цветы, аттик – в виде полосы из полурозетт);</p> <p>квартира № 50: комната № 3 площадью 25,1 кв.м.- дверь входная - материал (дерево, краска); конструкция (полуторстворная, по 3 и 6 филенок в створке); наличник с накладными пилистрами;</p> <p>печь (угловая, облицована изразцами зеленоватого цвета; прямоугольная в плане формы, одноярусная; в угловой наружной части – ниша, вдоль ребер которой – полосы металла с завитками, на углу – стойка с профилями; дверца топки – металлическая).</p>
--	--



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ  
 И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**  
**Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е**

окуд

01.12.2011№ 10-854

**О внесении изменений в распоряжение КГИОП  
от 28.09.2011 № 10-606**

1. Дополнить пункт 5 приложения к распоряжению КГИОП от 28.09.2011 № 10-606 «Об утверждении предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф.Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., д. 61, литера А; ул. Чапыгина, 2. текстом согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Заместителю начальника отдела государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

А.А.Разумов

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 01.12.2011 № 10- 854

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	<p>квартира № 7: комната №10, площадью 22,4 кв.м.: печь – средистенная, одноярусная, облицовка (изразцы белого цвета, рельеф), оформление (пояс меандра вдоль уступчатого карниза, в верхней трети – рельефный орнамент из 5 факелов с пламенем, между которыми лавровые гирлянды с лентами); круглая крышка душника с отверстиями по кругу – материал (латунь);</p> <p>комната № 5, площадью 21,8 кв.м.: печь – угловая, одноярусная, облицовка (изразцы зеленоватого цвета), оформление (ниша в угловой верхней части, с расположеннымными вдоль неё полосами металла с завитками, стойка с профилями на углу); круглая крышка душника с отверстиями по кругу – местоположение (в нише), материал (латунь); дверца топки – материал (латунь);</p> <p>печь – средистенная, одноярусная, облицовка (изразцы белого цвета, рельеф), оформление (пояс меандра вдоль уступчатого карниза, в верхней трети – рельефный орнамент из 5 факелов с пламенем, между которыми лавровые гирлянды с лентами); круглая крышка душника с отверстиями по кругу – материал (латунь); дверца топки – материал (латунь), оформление (рифленая ручка-кнопка);</p> <p>квартира № 8: кухня, площадью 14,2 кв.м.: шпингалеты оконные – количество (2 штуки), конструкция (с поворотными ручками), материал (латунь);</p>	

	<p>комната, площадью 46,9 кв.м.: шпингалеты балконные – количество (2 штуки), конструкция (с поворотными ручками);</p> <p>шпингалеты оконные – количество (10 штук), конструкция (с поворотными ручками), материал (латунь);</p> <p>оформление потолка – лепные профилированные тяги и ленточный орнаментальный декор растительного характера по периметру потолка; круглая лепная розетка растительного орнамента;</p> <p>лепной десюдепорт – местоположение (над дверным проемом), оформление (корзинка с цветами);</p> <p>комната, площадью 30,1 кв.м.: шпингалеты оконные – количество (6 штук), конструкция (с поворотными ручками), материал (латунь);</p> <p>оформление потолка – лепные профилированные тяги;</p> <p>дверное заполнение – материал (дерево), габариты, конструкция (двухстворчатое с остекленной фрамугой), оформление (филенки).</p>	
--	---	--



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

**Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е**

окуд

13.10.2017

№ 4699-р

**О внесении изменений в распоряжение КГИОП  
 № 10-606 от 28.09.2011**

1. Внести изменения в пункт 4 приложения к распоряжению № 10-606 от 28.09.2011 «Об утверждении предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А, согласно тексту приложения к данному распоряжению.
2. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –  
 начальник Управления  
 организационного обеспечения,  
 популяризации и государственного  
 учета объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

Приложение распоряжению КГИОП  
от 13.10.2017 № 469-р

4	Архитектурно-художественное оформление фасадов:	Элемент предмета охраны	Фотофиксация
Об		<p>оформление восточного торцевого брандмауэрного фасада здания по ул. Чапыгина -</p> <p>панно «Дружба», 1961, Б.Аксельрод,</p> <p>техника и материал – сграффито: двухцветный силуэтный рисунок, процарпаный по гладкой светлой штукатурке на краснокирпичной основе;</p> <p>изображена аллегорическая композиция, состоящая из двух профильных в полный рост фигур, показанных со спины, и другой, в легком трехчетвертном повороте фигуры, обращенной к ним; композиция очерчена тремя горизонтальными линиями, чуть выше цоколя.</p>	

**Приложение № 4**

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литер «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Копия распоряжение об утверждении плана границ и режима использования территории объекта культурного наследия.**



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ  
 И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**  
**Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е**

окуд

03.07.2023№ 518-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории  
 объекта культурного наследия регионального значения  
 «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником,  
 ограждением палисадника и 2 флигелями)»**

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 «Росскарта» (от 13.10.2022 рег. № 01-43-26987/22-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера Циммермана А. Ф.», утвержденный КГИОП 27.07.2005, 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

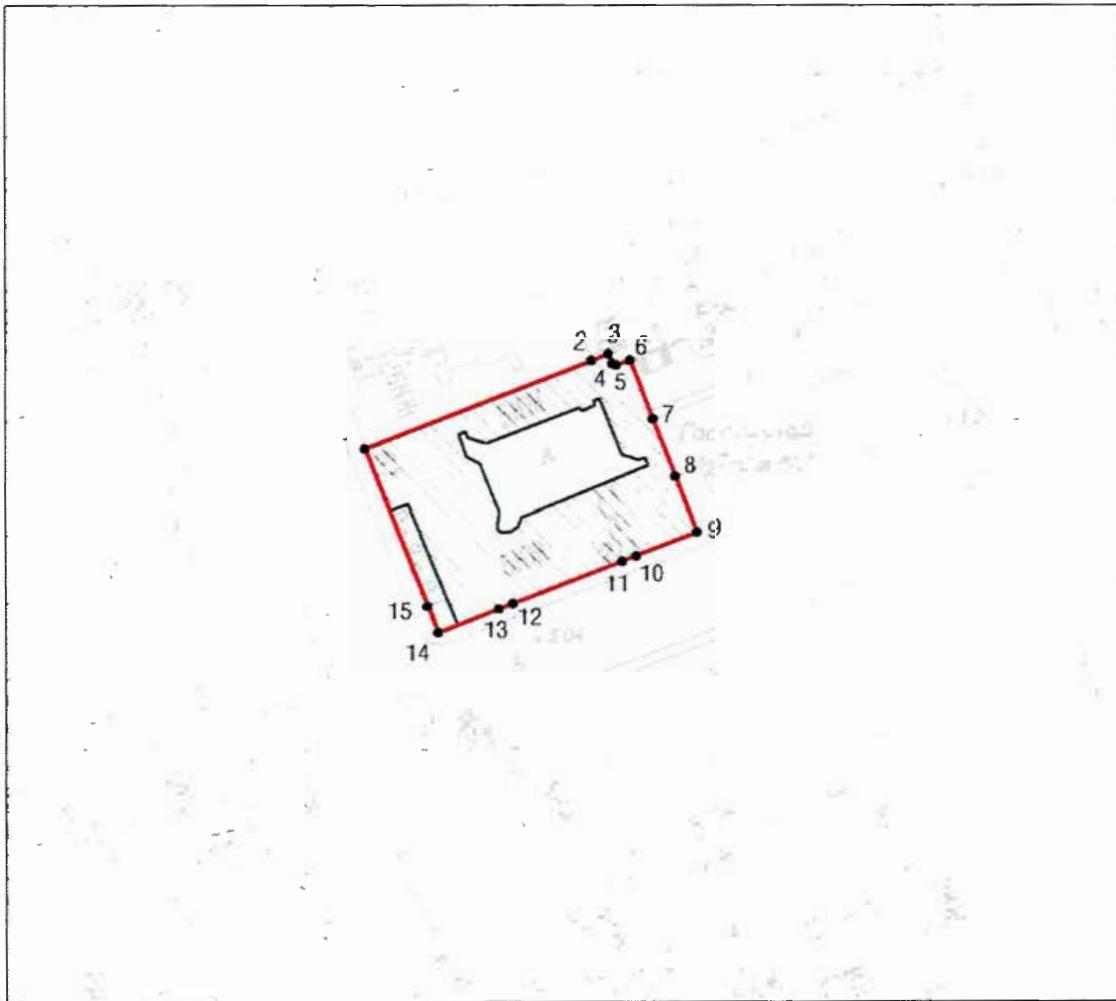


С.В. Макаров

Приложение №1  
к распоряжению КГИОП  
от 03.07.2023 № 518-рп

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2

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
- парки, сады, скверы, бульвары, аллеи, палисадники

Перечень координат характерных точек границ территории  
объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		СК-1964			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	98419.42	113119.36	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
2	98437.95	113166.82	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
3	98439.36	113170.38	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
4	98437.32	113171.22	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
5	98437.06	113172.03	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
6	98438.09	113174.91	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
7	98425.73	113179.73	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
8	98413.90	113184.37	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
9	98402.23	113188.89	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
10	98397.19	113176.20	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
11	98396.01	113173.20	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
12	98387.04	113150.32	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
13	98385.87	113147.32	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
14	98380.88	113134.64	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
15	98386.40	113132.38	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
1	98419.42	113119.36	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—

Приложение №2  
к распоряжению КГИОП  
от 03.07.2023 № 518-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чалыгина ул., 2

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 объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

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

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

**Приложение № 5**

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литер «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Копия распоряжения об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия.**



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

**Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е**

07.07.2025

№ 454-08/25

**Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2 (далее — объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления — юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения с требуемым количеством сопроводительных писем и их передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение пяти рабочих дней со дня утверждения распоряжения.

3. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета Богачевой Ю.О.

Заместитель председателя Комитета

Ю.О. Богачева

УТВЕРЖДЕНО

**Распоряжением КГИОП «Об утверждении  
охранного обязательства собственника  
или иного законного владельца объекта  
культурного наследия регионального  
значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана  
(лицевой дом с палисадником, ограждением  
палисадника и 2 флигелями)», включенного  
в единый государственный реестр объектов  
культурного наследия (памятников истории  
и культуры) народов Российской Федерации»**

от « 7 » июня 2025 г. № 454-06/25

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,  
включенного в единый государственный реестр  
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации**

Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением  
палисадника и 2 флигелями)

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

7	8	1	7	2	1	2	0	6	1	5	0	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия)<sup>1</sup>:

имеется  V отсутствует   
(нужно отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

1 В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

## Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

### 1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального  
значения

регионального  
значения

муниципального  
значения

(нужное отметить знаком «V»)

### 1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник

ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

1.5. 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:

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.

д.

корп. и  
(или)  
стр.

кадастровый номер (при наличии):



(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на \_\_\_\_ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны 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:

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

## **Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия**

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

### **Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия**

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной

деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло);

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование
---

к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

#### **Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия**

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

#### **Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации**

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально - зрелищных, культурно - просветительных и зрелищно - развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном

лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

#### **Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия**

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Информационная табличка установлена в уровне первого этажа со стороны лицевого юго-западного фасада между 1 и 2 световыми осями.

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	На момент утверждения охранного обязательства установка информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия актом КГИОП не предусмотрена.		

#### **Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия**

7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, атtestованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ

7.4. Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему оциальному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 22.04.2025;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 04.03.2025, 25.03.2025).

Приложение № 1  
к охранному обязательству

**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению  
объекта культурного наследия\***

№ п/п	Состав (перечень) видов работ**	Сроки (периодичность) проведения работ**	Примечание <sup>2</sup>
1	В установленном законом порядке и в соответствии с предметом охраны объекта выполнить установку каменного парапетного ограждения с гладкими опорными столбами и балюсинами на террасе-крыльце, расположенном со стороны Каменоостровского проспекта.	В соответствии с решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.12.2022 по делу № А56-78627/2022.	1. Акт технического состояния от 27.05.2025 № 06-12-10/25-15-0. 2. Письма КГИОП от 27.05.2025: № 06-12-10/25-16-0; № 06-12-10/25-17-0; № 06-12-10/25-18-0; № 06-12-10/25-19-0; № 06-12-10/25-20-0; № 06-12-10/25-21-0; № 06-12-10/25-22-0; № 06-12-10/25-23-0.

---

2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

2	<p>В установленном законом порядке выполнить демонтаж 2-х внешних блоков системы кондиционирования в границах комнаты 11 (30.1 кв.м) квартиры № 14 и 3-х внешних блоков системы кондиционирования в границах комнаты 13 (30.8 кв. м) квартиры № 14, расположенной в здании по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 61, лит. А, являющимся частью объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» с восстановлением мест крепления, а также привести оконные заполнения квартиры № 14 в соответствии с согласованной КГИОП проектной документацией и предметом охраны.</p>	<p>В соответствии с решением Петроградского районного суда города Санкт-Петербурга от 04.10.2022 по делу № 2-2783/2022.</p>	<p>1. Акт технического состояния от 27.05.2025 № 06-12-10/25-15-0. 2. Письма КГИОП от 27.05.2025: № 06-12-10/25-16-0; № 06-12-10/25-17-0; № 06-12-10/25-18-0; № 06-12-10/25-19-0; № 06-12-10/25-20-0; № 06-12-10/25-21-0; № 06-12-10/25-22-0; № 06-12-10/25-23-0.</p>
3	<p>В установленном законом порядке выполнить ремонт кровли объекта культурного наследия.</p>	<p>В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.</p>	<p>1. Акт технического состояния от 27.05.2025 № 06-12-10/25-15-0. 2. Письма КГИОП от 27.05.2025: № 06-12-10/25-16-0; № 06-12-10/25-17-0; № 06-12-10/25-18-0; № 06-12-10/25-19-0; № 06-12-10/25-20-0; № 06-12-10/25-21-0; № 06-12-10/25-22-0; № 06-12-10/25-23-0.</p>

4	В установленном законом порядке выполнить демонтаж оборудования, расположенного на фасадах объекта культурного наследия, не согласованного с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 27.05.2025 № 06-12-10/25-15-0. 2. Письма КГИОП от 27.05.2025: № 06-12-10/25-16-0; № 06-12-10/25-17-0; № 06-12-10/25-18-0; № 06-12-10/25-19-0; № 06-12-10/25-20-0; № 06-12-10/25-21-0; № 06-12-10/25-22-0; № 06-12-10/25-23-0.
5	В установленном законом порядке привести оконные заполнения помещения 3-Н и оконные проемы со стороны северо-восточного дворового фасада по 1 световой оси в уровне 2 и 3 этажей объекта культурного наследия в соответствие с предметом охраны, утвержденным распоряжением КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 27.05.2025 № 06-12-10/25-15-0. 2. Письма КГИОП от 27.05.2025: № 06-12-10/25-16-0; № 06-12-10/25-17-0; № 06-12-10/25-18-0; № 06-12-10/25-19-0; № 06-12-10/25-20-0; № 06-12-10/25-21-0; № 06-12-10/25-22-0; № 06-12-10/25-23-0.
6	В установленном законом порядке выполнить ремонт помещений Л-2; Л-3; Л-5, ремонт лестничных маршей помещения Л-4 в уровне 1-го этажа объекта культурного наследия.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 27.05.2025 № 06-12-10/25-15-0. 2. Письма КГИОП от 27.05.2025: № 06-12-10/25-16-0; № 06-12-10/25-17-0; № 06-12-10/25-18-0; № 06-12-10/25-19-0; № 06-12-10/25-20-0; № 06-12-10/25-21-0; № 06-12-10/25-22-0; № 06-12-10/25-23-0.
7	В установленном законом порядке привести планировку помещений	В течение 60 месяцев со дня утверждения	1. Акт технического состояния от 27.05.2025

	11-Н; 9-Н объекта культурного наследия в соответствие с согласованной с КГИОП проектной документацией.	охранного обязательства актом КГИОП.	№ 06-12-10/25-15-0. 2. Письма КГИОП от 27.05.2025: № 06-12-10/25-16-0; № 06-12-10/25-17-0; № 06-12-10/25-18-0; № 06-12-10/25-19-0; № 06-12-10/25-20-0; № 06-12-10/25-21-0; № 06-12-10/25-22-0; № 06-12-10/25-23-0.
--	--	--------------------------------------	---

\*Установленные охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

\*\*Региональной программой капитального ремонта в многоквартирных домах и иными программами, разработанными и утвержденными в порядке, установленном действующим законодательством, могут быть предусмотрены иные работы и сроки их проведения, подлежащие проведению в соответствии с требованиями Закона № 73-ФЗ.

Приложение № 2  
к охранному обязательству

**Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования**

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия<sup>3</sup>:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <sup>4</sup>
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения (помещения общедомового имущества и помещения нежилого фонда) объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	1. Письма КГИОП от 27.05.2025: № 06-12-10/25-16-0; № 06-12-10/25-17-0; № 06-12-10/25-18-0; № 06-12-10/25-19-0; № 06-12-10/25-20-0; № 06-12-10/25-21-0; № 06-12-10/25-22-0; № 06-12-10/25-23-0.

- 
- 3 Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.
- 4 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации<sup>5</sup>:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <sup>6</sup>
1	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения.	

- 
- 5 Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.
- 6 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

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

Экземпляр № 1

781721206150005

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



04.03.2025  
Дата съемки (число,месяц,год)

**1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия**

Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)

**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**

1906 г., 1913 г.

**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**

- решение малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов "Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга" № 327 от 07.09.1993 г.

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

Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2

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

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)" № 518-рп от 03.07.2023 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация пятиэтажного здания, состоящего из двух лицевых и двух дворовых корпусов; конфигурация и габариты воротного проезда с бочарным завершением, плоским перекрытием и цоколем из известняковой плиты; ризалит в северной части фасада, завершенный полукруглым щипцом с люкарной; ризалит - трехгранный на уровне 1,2, 5-го этажей; полуциркульный на уровне 3-4 этажей; исторические габариты и конфигурация крыши (тип - многоскатная, материал и конструкция - деревянная стропильная система с металлической кровлей). Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); тип сводов подвального этажа – «прусские»; исторические отметки междуэтажных перекрытий; исторические лестницы: парадная лестница лицевого корпуса со стороны ул. Чапыгина (Л-5) – местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (одномаршевая полукруглая), ступени (из лещадной плиты); ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (геометрический, состоящий из овалов и фриза с орнаментом «бегущая волна»); лестница лицевого корпуса со стороны ул. Чапыгина (Л-3) – местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двухмаршевая), ступени (из лещадной плиты); ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде широких вертикальных стоек с волютообразными завитками); черные лестницы (Л-4, Л-6, Л-7) - местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двухмаршевая), ступени (из лещадной плиты); ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек). Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. 4 Архитектурно-художественное оформление фасадов: лицевой фасад по Каменноостровскому проспекту: уплощенный эркер на уровне 3-4-го этажей северного ризалита; южный ризалит - с профилированным подоконным карнизом, декорированным лепными растительными гирляндами; междуэтажный профилированный подоконный карниз на стилизованных ступенчатых кронштейнах в уровне пятого этажа; шесть балконов: историческое местоположение, габариты и конфигурация проемов балконных дверей (прямоугольной формы, с лучковым и трапециевидным завершением, с фрамугами геометрической расстекловки); ограждение балкона – материал (металл), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом); балкон 5-го этажа прямоугольной в плане; историческое ограждение балкона - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с композицией из растительного венка с вписанной буквой «Z»); балкон, венчающий уплощенный эркер: форма – с выступающими округлыми боковыми частями; историческое ограждение балкона – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом из пересекающихся овалов); материал и характер отделки цоколя – грубо околотые гранитные плиты; материал и характер отделки фасада - облицовка стен кирпичом «кабанчик» на уровне 1-2-го этажей, отделка стен штукатуркой «внабрызг» и гладкой штукатуркой; исторические местоположение, габариты и конфигурация оконных проемов (прямоугольной формы с лучковой перемычкой, с трапециевидным завершением и геометрической расстекловкой верхней части; бочарные с геометрической расстекловкой верхней части; овальной, полуциркульной формы); исторические местоположение, габариты и прямоугольная конфигурация дверного проема, с люкарной и с замковым камнем (северной части фасада) - две муфтированные (муфты из фактурной штукатурки) трехчетвертные колонны со стилизованными ионическими капителями, на постаментах и навершиями в виде урн с языками пламени; подоконные, междуэтажные карнизы (на уровне 5-го этажа); венчающий профилированный карниз; прямоугольные филёнки под оконными проёмами четвёртого этажа; фриз с лепным растительным орнаментом; плоские ниши с вписанными оконными проемами и лепным декором - рокайль; лепной декор: растительный орнамент в подоконном фризе 3-го этажа центральной части фасада – композиции из рокайля, растительных завитков и гирлянды; овалы с лентами; картуши в обрамлении растительных завитков, рокайля; венки с гирляндами; провисающие гирлянды и пальмовые ветви в плоскости щипца северного ризалита; филенки прямоугольные с лепными медальонами с лентами и стилизованным орнаментом; подоконные металлические решетки цветочников оконных проемов первого этажа (8 штук), техника исполнения (ковка), рисунок (геометрический с цветочными розетками); терраса с каменным парапетным ограждением с гладкими опорными столбами и балясинами; палисадник; историческая ограда – материал (металл, каменные опорные столбы); щипец (полукруглый) ризалита – северной части фасада; фасад по ул. Чапыгина: материал и характер отделки цоколя – гранит, в виде грубо околотых плит; материал и характер отделки фасада - облицовка стен кирпичом «кабанчик» на уровне 1-2-го этажей,

отделка стен штукатуркой «внабрызг» и гладкой штукатуркой; створы ворот воротного проезда - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде копий, стилизованной раковины, волютообразных завитков, цветочных розеток, растительных гирлянд и венков со стрелами); эркер (полукруглый на уровне 2-4-го этажей, трехгранный на уровне 5-го этажа) с лепными растительными гирляндами в подоконном простенке 5-го этажа и окрытием листовым железом; трехгранный эркер на уровне 3-4-го этажей, завершающийся балконом; эркер (трехгранный на уровне 2-5-го этажей, полукруглый на уровне 5 этажа) с профилированным подоконным карнизов и окрытием; полукруглый эркер на уровне 2-4-го этажей с балконом с металлическим ограждением – в завершении; исторические местоположение, габариты и конфигурация оконных проемов (прямоугольной формы с лучковой перемычкой, с трапециевидным завершением и геометрической расстекловкой верхней части; бочарные с геометрической расстекловкой верхней части; овальной, полуциркульной формы); исторические местоположение, габариты и конфигурация проемов балконных дверей (прямоугольной формы, с трапециевидным и полуциркульным завершением, с геометрической расстекловкой верхней части); балкон угловой 3-го этажа левой части фасада – местоположение, конфигурация, габариты; балконы 3-5-го этажей центральной части фасада (3 штуки) – местоположение, конфигурация, габариты; балконное ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом); балкон 5-го этажа - местоположение, конфигурация, габариты: с выступающими округлыми боковыми частями; историческое ограждение балкона – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом, волютообразными завитками); балкон 5-го этажа полукруглой формы - местоположение, конфигурация, габариты; историческое ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с композицией из растительного венка с вписанной буквой «Z»); исторические местоположение, габариты и конфигурация дверного проема; дверной проем с полуциркульным завершением в профилированном обрамлении из гранитных плит; дверной портал (Л-5): две пилястры, фланкирующие дверной проем со стилизованными ионическими капителями, со сложными навершиями трапециевидных очертаний; с трапециевидным завершением, декорированным рельефными стилизованными рокайлем и растительными гирляндами; историческое дверное заполнение портала – деревянное, двухстворчатое, в профилированном обрамлении и с исторической деревянной фрамугой геометрической расстекловки в верхней части; оформление восточного торцевого брандмауэрного фасада здания по ул. Чапыгина - панно "Дружба", 1961, Б.Аксельрод, техника и материал - сграффито: двухцветный силуэтный рисунок, проццарапанный по гладкой светлой штукатурке на краснокирпичной основе; изображена аллегорическая композиция, состоящая из двух профильных в полный рост фигур, показанных со спины, и другой, в легком трехчетвертном повороте фигуры, обращенной к ним; композиция очерчена тремя горизонтальными линиями, чуть выше цоколя. дворовый фасад: материал отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; эркер - полукруглый в уровне 3-6-го этажей; прямоугольные филенки с вынутыми углами – в межоконных простенках на уровне 3-5-го этажей; гладкие выступы с окрытием – межоконных простенков на уровне 1-2-го этажей; местоположение, габариты и конфигурация исторических оконных проемов; историческая расстекловка и цвет (темно- коричневый) оконных заполнений; подоконная тяга на уровне 6-го этажа; венчающий раскрепованный карниз. 5 Декоративно- художественная отделка интерьеров: парадная лестница лицевого корпуса со стороны ул. Чапыгина (Л-5): покрытие пола вестибюля – полихромная метлахская плитка геометрического рисунка («соты»); оформление стен и потолка вестибюля - лепной декор из рокайля, растительных завитков; оформление потолка лестничной площадки – падуга, профилированные тяги по периметру; входные двери – конструкция (трёхчастные полуторостворчатые), материал (дерево); рисунок (каждая часть на три филенки); лепной десюдепорт (композиция из растительных побегов); помещения 1-го этажа: помещение № 4, площадью 93,9 кв.м.: печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; полукруглой формы в плане, одноярусная, без цоколя, без карниза, орнаментальная полоса из факелов и лавровых гирлянд); помещение № 6, площадью 10,6 кв.м.: печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, без карниза, с навершением в центральной части – орнаментальная полоса из овалов и лавровых гирлянд, у скругленного завершения – орнамент в виде драпировки; дверца топки латунная с ручкой-кнопкой); квартира №1: комната площадью 19,4 кв.м. – печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, без карниза, с аттиком, в верхней части рельеф, горизонтальные линии и ниже - полоса из овалов и лавровых гирлянд; дверцы топки, душников – латунные); комната площадью 22,4 кв.м. – печь (средистенная, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, в верхней части рельеф в виде

меандра и в верхней трети – орнамент из факелов, гирлянд и лент; дверцы топки, душников – латунные); квартира №7: комната №10, площадью 22,4 кв.м: печь - средистенная, одноярусная, облицовка (изразцы белого цвета, рельеф), оформление (пояс меандра вдоль уступчатого карниза, в верхней трети - рельефный орнамент из 5 факелов с пламенем, между которыми лавровые гирлянды с лентами); круглая крышка душника с отверстиями по кругу - материал (латунь); комната №5, площадью 21,8 кв.м.: печь - угловая, одноярусная, облицовка (изразцы зеленоватого цвета), оформление (ниша в угловой верхней части, с расположеннымными вдоль нее полосами металла с завитками, стойка с профилями на углу); круглая крышка душника с отверстиями по кругу - местоположение (в нише), материал (латунь); дверца топки - материал (латунь); печь - средистенная, одноярусная, облицовка (изразцы белого цвета, рельеф), оформление (пояс меандра вдоль уступчатого карниза, в верхней трети - рельефный орнамент из 5 факелов с пламенем, между которыми лавровые гирлянды с лентами); круглая крышка душника с отверстиями по кругу - материал (латунь); дверца топки - материал (латунь), оформление (рифленая ручка-кнопка); квартира №8: кухня, площадью 14,2 кв.м.: шпингалеты оконные - количество (2 штуки), конструкция (с поворотными ручками), материал (латунь); комната, площадью 46,9 кв.м.: шпингалеты балконные – количество (2 штуки), конструкция (с поворотными ручками), шпингалеты оконные – количество (10 штук), конструкция (с поворотными ручками), материал (латунь); оформление потолка – лепные профилированные тяги и ленточный орнаментальный декор растительного характера по периметру потолка; круглая лепная розетка растительного орнамента; лепной десюдепорт – местоположение (над дверным проемом), оформление (корзинка с цветами); комната, площадью 30,1 кв.м.: шпингалеты оконные – количество (6 штук), конструкция (с поворотными ручками), материал (латунь); оформление потолка – лепные профилированные тяги; дверное заполнение – материал (дерево), габариты, конструкция (двухстворчатое с остекленной фрамугой), оформление (филенки). квартира №13: комната площадью 20,8 кв.м. – печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, без карниза, с навершением в центральной части – орнаментальная полоса из овалов и лавровых гирлянд, над которой горизонтальные полосы, у скругленного завершения – орнамент из стилизованной листвы; дверца топки – латунная с ручкой-кнопкой); квартира №14: комната площадью 21,8 кв.м. – печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, с навершением в центральной части – орнаментальная полоса из овалов и лавровых гирлянд, у скругленного завершения – орнамент в виде драпировки; дверца топки латунная с ручкой-кнопкой); комната площадью 30,8 кв.м. – печь-камин (средистенный, облицован изразцами синего цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, без цоколя, с плитой карниза, дверца топки латунная, двусторчатая, с накладными литыми орнаментированными деталями и ручками- баранчиками, по её сторонам полосы из спиралей в кругах, выше – ниша с наклоном с аналогичными рельефными изразцами; сверху духовой шкаф – прямоугольный в плане, с двусторчатой латунной дверцей, декорированной литыми накладками в виде мужской головы в шкуре льва с лапами и завитками и облицовкой внутренних стенок керамическими плитками бежево-коричневого цвета); в коридоре, комнатах площадью 21,8 кв.м. и 30,8 кв.м. – вентиляционные литые ажурные решетки; в прихожей – оконный проем с заполнением из восьмиугольных рифленых стекол; квартира № 24: комната площадью 21,0 кв.м. – печь (средистенная, облицована изразцами бежевого цвета, рельеф; в плане с центральным ризалитом и небольшим полуциркульным выступом перед ним, одноярусная, с цоколем, боковины – пониженные с цепочкой мелких пузатых колонок по ребрам, с композициями в прямоугольных полях в виде стилизованного растения в вазе, центральная часть повышенная, с аттиком, с композициями в полуциркульном поле с двумя стилизованными птицами с хвостами; дверь топки – латунная); квартира № 29: комната площадью 23,6 кв.м. – камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, керамические плитки красного цвета; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, вокруг топочного проема облицовка керамическими плитками); комната площадью 22,6 кв.м. – камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, керамическими плитками красного цвета; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, вокруг топочного проема облицовка керамическими плитками); комната площадью 8,9 кв.м. – камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, керамическими плитками красного цвета; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, вокруг топочного проема облицовка керамическими плитками); квартира №30: коридор – камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета с темными прожилками, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, топочный проем уменьшен и облицован мелкими керамическими плитками красного цвета); квартира №31: коридор – камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, рельеф; в плане

прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины с филенками, и валютами, фриз с филенками и полосами желобков, топочный проем уменьшен и облицован мелкими изразцами (или керамическими плитками) желтоватого тона; решетка чугунная; дверца душника с ручкой кнопкой); квартира № 38: комната площадью 32,6 кв.м. – печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане с центральным ризалитом, одноярусная, цоколь с рельефом из кабошонов, завитков и раковин, боковины скругленные с рельефом из розетт на изогнутых стеблях, во фризе – цветы, аттик – в виде полосы из полурозетт); квартира № 50: комната № 3 площадью 25,1 кв.м.- дверь входная - материал (дерево, краска); конструкция (полуторсторновая, по 3 и 6 филенок в створке); наличник с накладными пиястринами; печь (угловая, облицована изразцами зеленоватого цвета; прямоугольная в плане формы, одноярусная; в угловой наружной части – ниша, вдоль ребер которой – полосы металла с завитками, на углу – стойка с профилями; дверца топки – металлическая).

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)" № 10-606 от 28.09.2011 г.
- Распоряжение КГИОП "О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 28.09.2011 №10-606" № 10-854 от 01.12.2011 г.
- Распоряжение КГИОП "О внесении изменений в распоряжение КГИОП №10-606 от 28.09.2011" № 469-р от 13.10.2017 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

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

M.P.

22 . 04 . 2025

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

Приложение № 4  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением  
палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу:  
г.Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А  
(фотофиксация выполнена 04.03.2025, 25.03.2025).



1. Общий вид юго-западного лицевого фасада объекта культурного наследия  
(фото от 04.03.2025).



2. Общий вид юго-восточного лицевого фасада объекта культурного наследия  
(фото от 25.03.2025).



3. Общий вид северо-восточного лицевого фасада объекта культурного наследия  
(фото от 04.03.2025).



4. Общий вид северо-восточного дворового фасада объекта культурного наследия  
(фото от 04.03.2025).



5. Общий вид юго-восточного дворового фасада объекта культурного наследия  
(фото от 04.03.2025).



6. Общий вид юго-западного дворового фасада объекта культурного наследия  
(фото от 25.03.2025).



7. Общий вид северо-западного дворового фасада объекта культурного наследия  
(фото от 04.03.2025).



8. Фрагмент юго-восточного лицевого фасада объекта культурного наследия  
(фото от 04.03.2025).



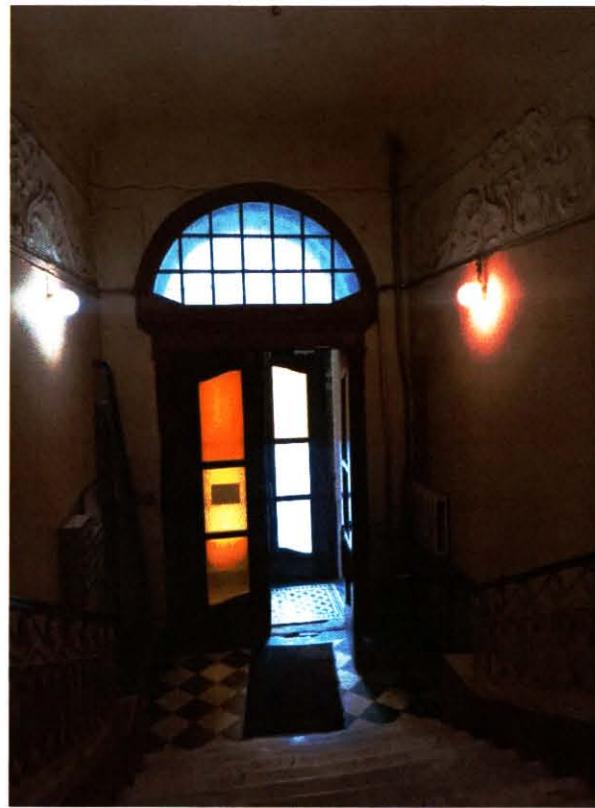
9. Фрагмент юго-западного лицевого фасада объекта культурного наследия  
(фото от 25.03.2025).



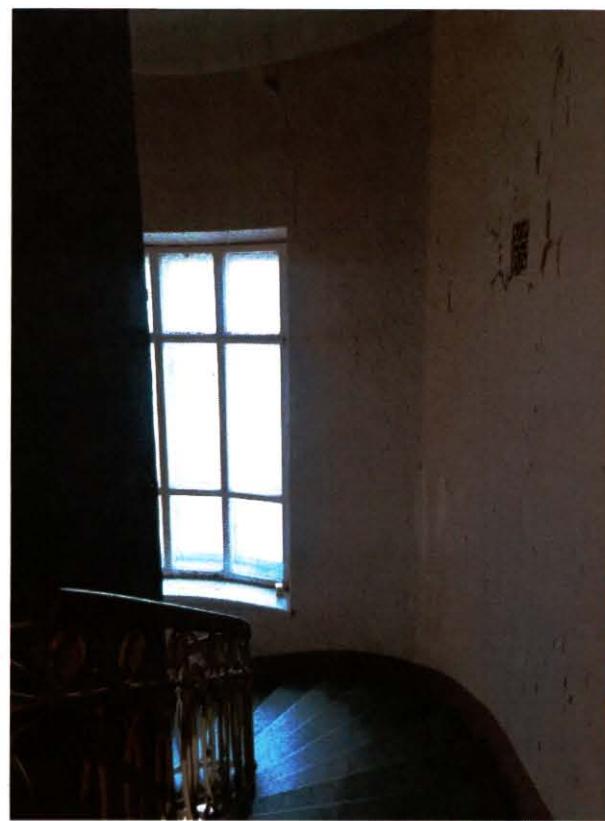
10. Фрагмент юго-западного лицевого фасада объекта культурного наследия  
(фото от 25.03.2025).



11. Фрагмент юго-западного лицевого фасада объекта культурного наследия  
(фото от 25.03.2025).



12. Интерьер объекта культурного наследия. Помещение № Л-5  
(фото от 04.03.2025).



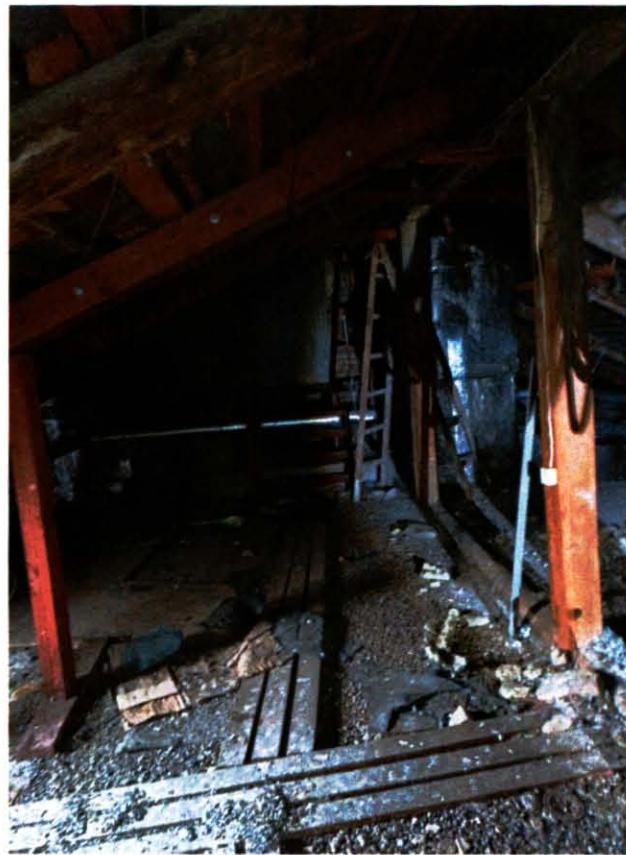
13. Интерьер объекта культурного наследия. Помещение № Л-5  
(фото от 04.03.2025).



14. Интерьер объекта культурного наследия. Помещение № Л-1  
(фото от 04.03.2025).



15. Интерьер объекта культурного наследия. Помещение № Л-2  
(фото от 04.03.2025).



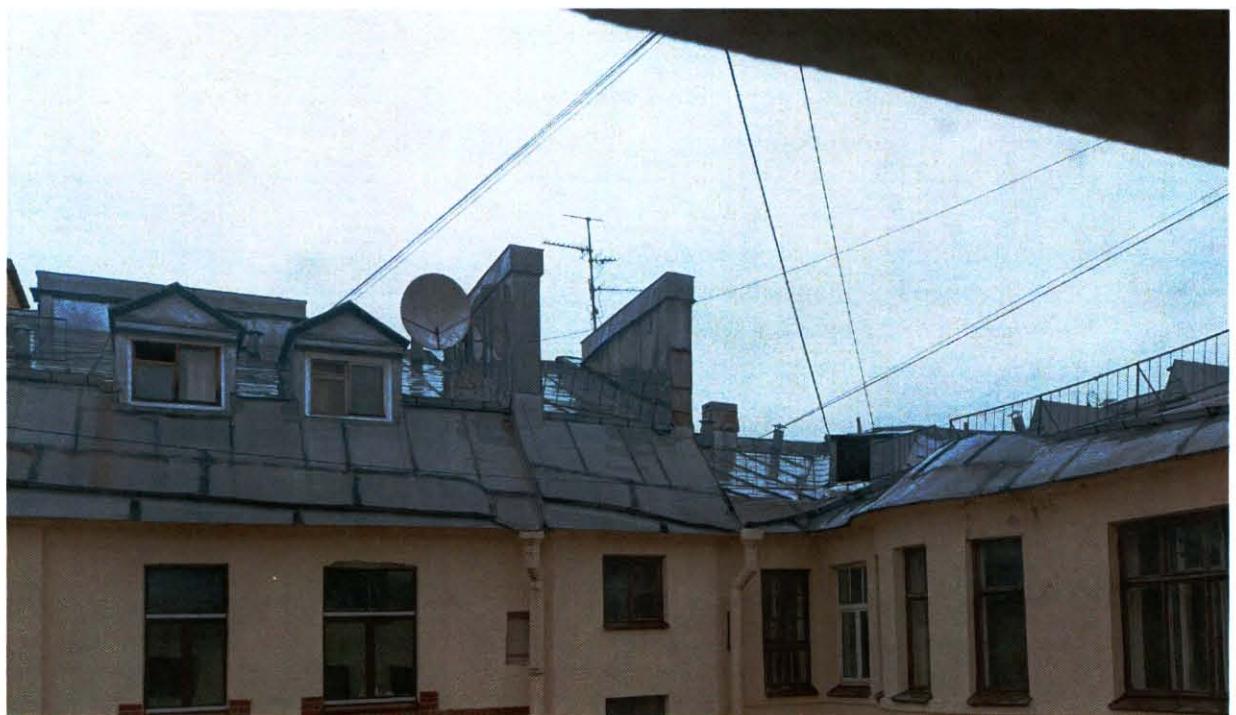
16. Чердачное пространство объекта культурного наследия (фото от 04.03.2025).



17. Чердачное пространство объекта культурного наследия (фото от 04.03.2025).



18. Кровля объекта культурного наследия (фото от 04.03.2025).



19. Кровля объекта культурного наследия (фото от 04.03.2025).

**Приложение № 6**

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литер «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

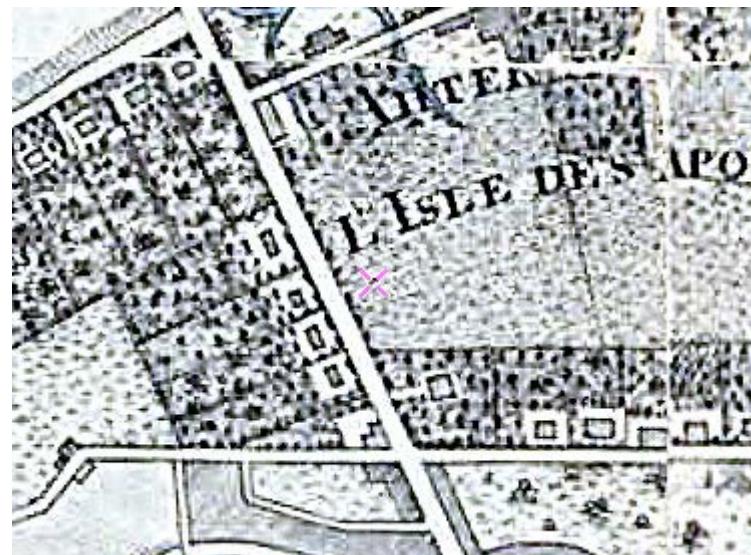
**Иконографические материалы.**

## АННОТИРОВАННЫЙ СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

1. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1825 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
2. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1852 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
3. Фрагмент плана С.Петербурга издания Иванова. 1882 г. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
4. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1903 года: Весь Петербург. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
5. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1916 года: Весь Петроград. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
6. Фрагмент плана Ленинграда из путеводителя 1933 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
7. Фрагмент немецкой аэрофотосъемки Ленинграда 1939 - 1942 – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
8. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
9. План Дворового места Потомственного Почетного гражданина Федора Александровича Алферова, состоящего Петербургской части в 3-м участке на Аптекарском Острове под №№ по табелям 1846 года 1237, а 1874 года 1171 и полицейскими 55 и 57, с показанием предполагаемого разделения места на 56 участков и проложением 4-х новых улиц. 1897 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 102. Дело 8733.
10. План на разделение дворового места, состоящего в 3 участке Петербургской части, под №№ по табели 1846 года - 1237, а 1874 года - 1171 ч. Лит. Б, и полицейскими по Каменноостровскому проспекту, а по Лопухинской улице - Потомственного Почетного Гражданина С. Петербургского 1 гильдии купца Федора Александровича Алферова. 1900 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 102. Дело 8733.
11. План на разделение дворового места, С.Петербурсего 1-ой гильдии купца Федора Александровича Алферова, состоящего Петербургской части, 3 уч., по Каменноостровскому проспекту и Лопухинской улицы, под №№ по таб. 1841 г. - 1237, и 1874 - 1171 лит. Б. 1900 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 102. Дело 8733.
12. План двора инженера Артура Федоровича Циммермана Петербургской части, 3 уч. по Каменноостровскому пр. и Вологодской улицы № 57/2. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.
13. План подвала. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.
14. План 1-го этажа. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.
15. План 2-го этажа. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.
16. План 4-го и 5-го этажей. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.
17. Фасад по Каменноостровскому проспекту. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.
18. Фасад по Вологодской улице. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.
19. План двора инженера Артура Федоровича Циммермана Петербургской части 3-го уч. по Каменноостровскому пр. и Вологодской ул. № 61/2. План 2-го этажа. План 3-го этажа. План 4, 5, и 6 этажей. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.
20. План двора инженера Артура Федоровича Циммермана Петербургской части 3-го уч. по Каменноостровскому пр. и Вологодской ул. № 61/2. План первого этажа. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.
21. План подвального этажа. План II, III, IV, V этажей лит. А и II, III, IV, V, и VI этажей лит. Б. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.

22. Фрагмент фасада. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.
23. План 2 этажа. Ежегодник ОАХ, Вып.3, 1908, С.62 — Доходный дом А. Ф. Циммермана // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house560.html>.
24. План 3-го этажа, 1908 г. — Доходный дом А. Ф. Циммермана // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house560.html>.
25. Доходный дом А.Ф. Циммермана, 1907-1908 гг. // Иллюстрация из книги Привалова В.Д. «Каменноостровский проспект», 2005.
26. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. // Иллюстрация из книги Привалова В.Д. «Каменоостровский проспект», 2005.
27. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. // Иллюстрация из книги Привалова В.Д. «Каменоостровский проспект», 2005.
28. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012 .
29. Жилой дом на Каменноостровском проспекте, 61. 1911 - 1915 г. г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/134629>.
30. Из книги: Ф. Лидваль[Альбом снимков его работ. С вступ.статьей А. Оль]. СПб., 1914. — Доходный дом А. Ф. Циммермана // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house560.html>.
31. Кировский проспект. 1937 - 1941 гг. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/12912>
32. Кировский проспект. 1938 - 1940 гг. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1135526>
33. Кировский проспект. 1941 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1115047>.
34. Доходный дом А. Ф. Циммермана. Каменоостровский проспект, 61 / Чапыгина улица, 2. Вид с угла. 1948-1950 гг. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/710354>
35. Гостиница «Дружба». 1960 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/495603>
36. Ленинградская международная молодежная туристская база «Дружба». 1960 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1442863>
37. Оператор ленинградского телевидения Ю. Соколов за фотосъемкой на ул. Чапыгина у дома № 4. На заднем плане - вид на монументальную композицию с изображением трех женщин, символизирующих дружбу народов всей земли (1961 г., худ. Б. С. Аксельрод), на брандмауэр д. № 2. Дата съемки 1960-е гг. // ЦГАКФД СПб. Фотодокумент Ар 201154.
38. Фрагмент торцевого фасада Дома Циммермана. Петроградская сторона. Гостиница «Дружба». Улица Чапыгина, д. 4. Из коллекции Тагрина Н.С. 1963 г. СССР. Госкatalog № 7711928. ГМИ СПб Инв.№-11-Б47872ф //<https://goskatalog.ru/>
39. Дом № 2 по Улице Чапыгина, у гостиницы «Дружба». 1963 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/819944>
40. Улица Чапыгина. 1968 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/423948>.
41. Перспектива части улицы Чапыгина по линии домов № 6-2 справа налево: дом № 6 - здание Радиотелевизионного центра, дом №4 - гостиница "Дружба", дом №2 - бывший доходный дом А.Ф. Циммермана, архитектор Ф.И.Лидваль, 1906-1907 гг. // ЦГАКФД СПб Бр 46270.

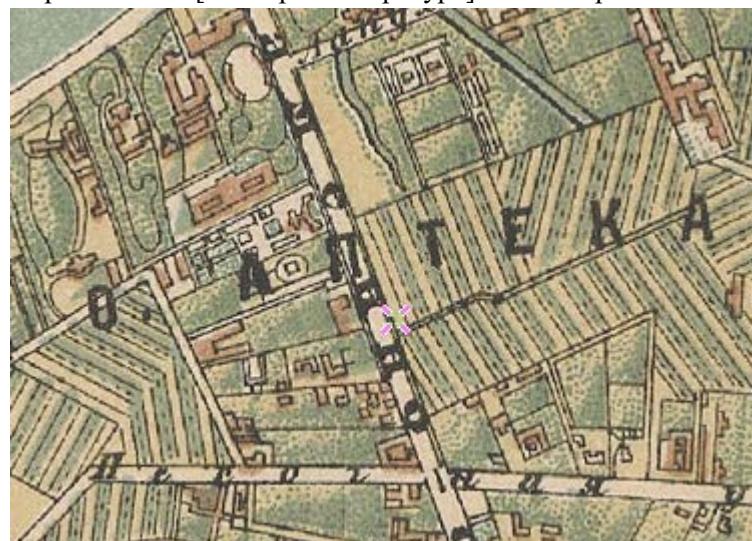
42. Дом Циммермана, 1990 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1226371>.
43. Фото В.А. Григорьева из архива КГИОП, 1990 г. — Доходный дом А. Ф. Циммермана // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house560.html>.
44. Баррикада на улице Чапыгина, 1991 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/645240>
45. Баррикада у телецентра. 1991 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/654085>
46. Фасад со стороны Каменноостровского проспекта, 2008. — Доходный дом А. Ф. Циммермана // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house560.html>.
47. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012 .
48. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада по Каменноостровскому проспекту // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012 .
49. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада по ул. Чапыгина // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012.



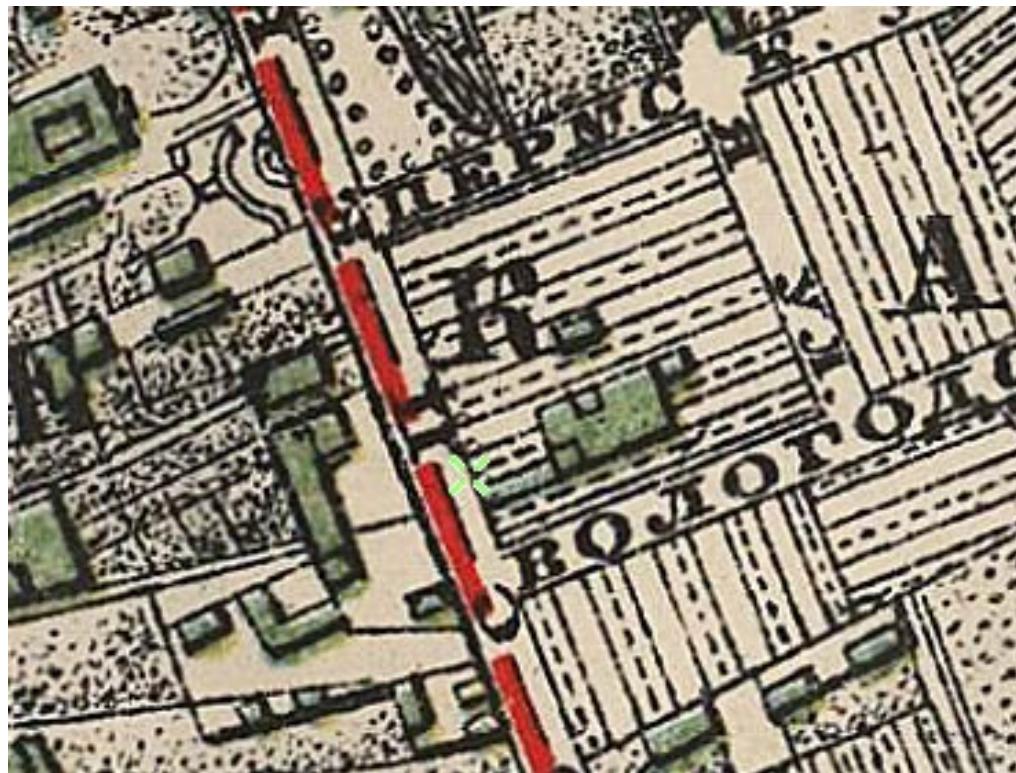
1. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1825 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



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



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



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



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



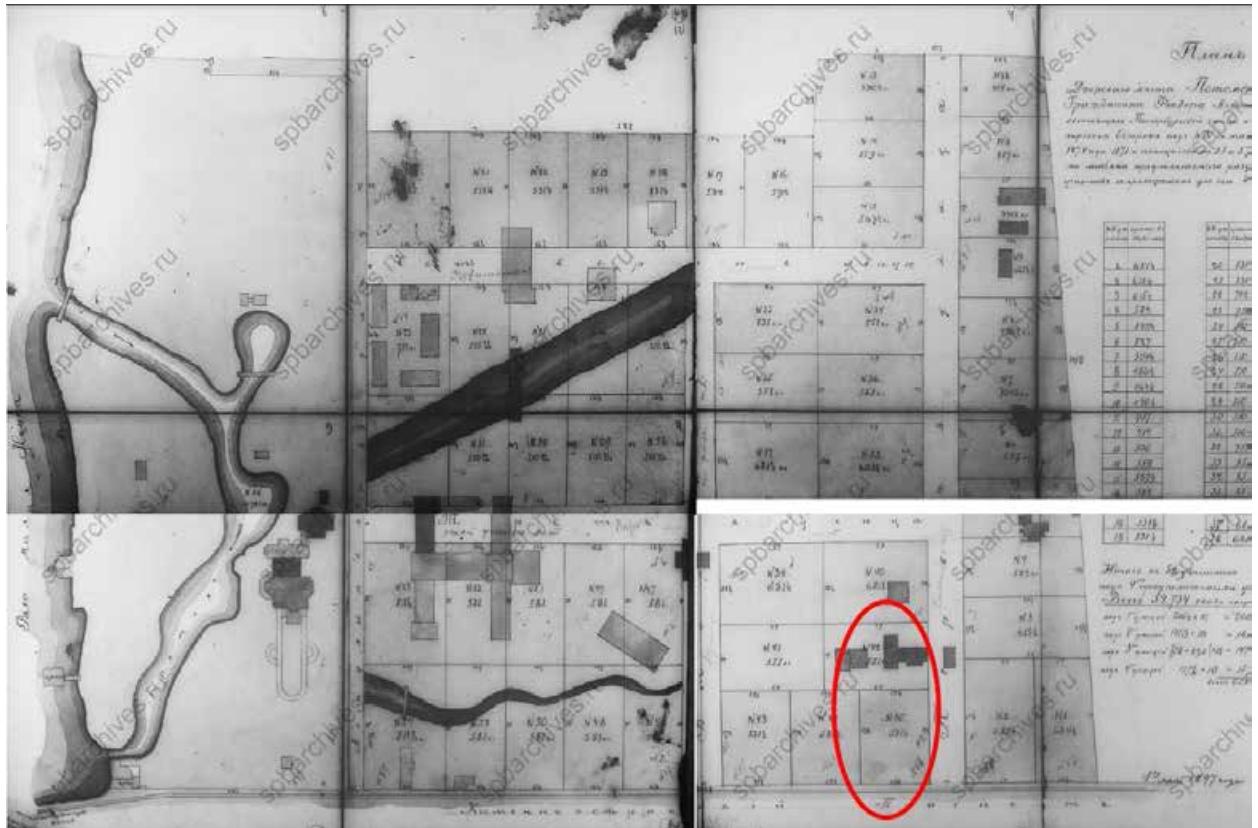
6. Фрагмент плана Ленинграда из путеводителя 1933 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



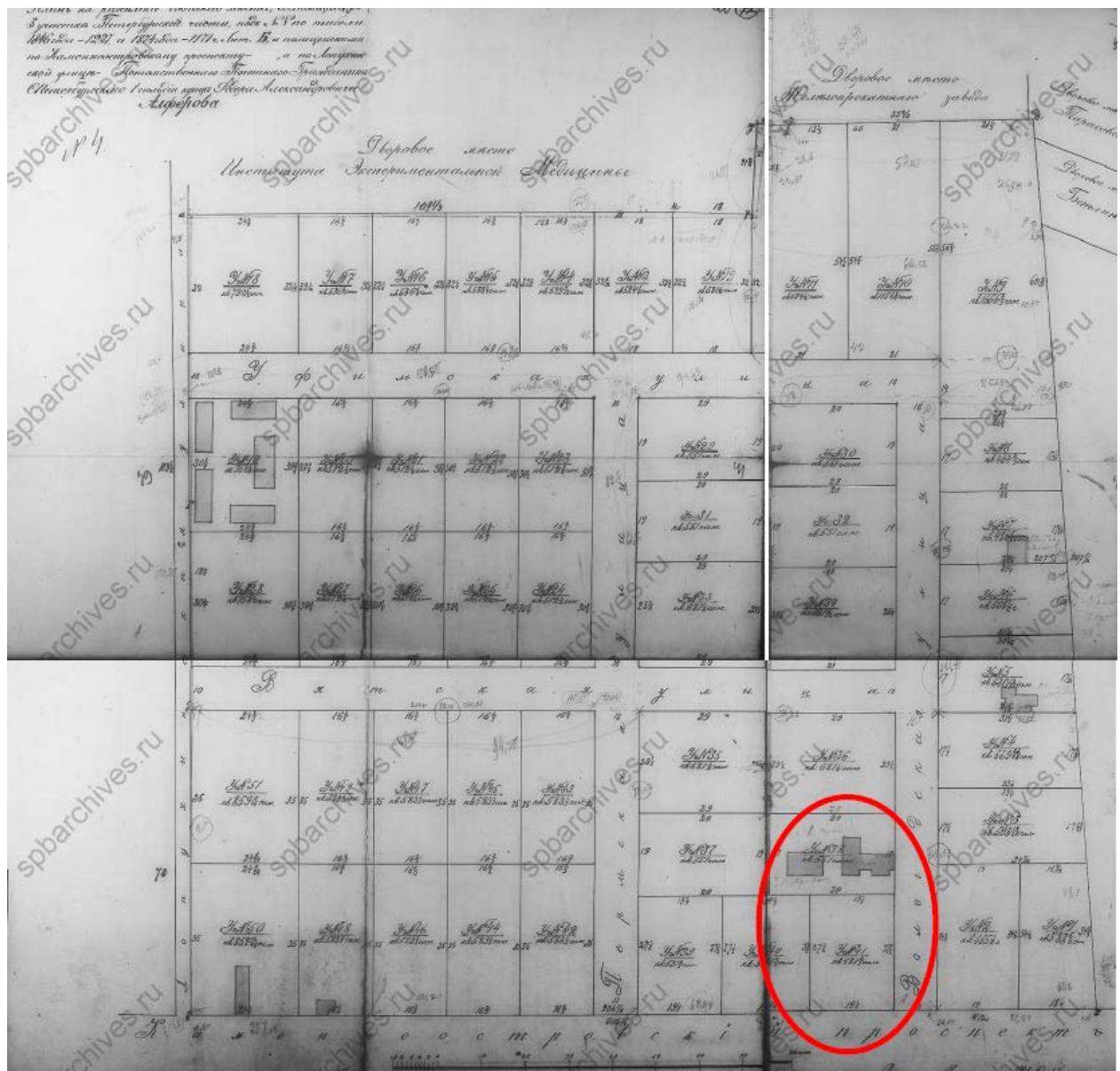
7. Фрагмент немецкой аэрофотосъемки Ленинграда 1939 - 1942 – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



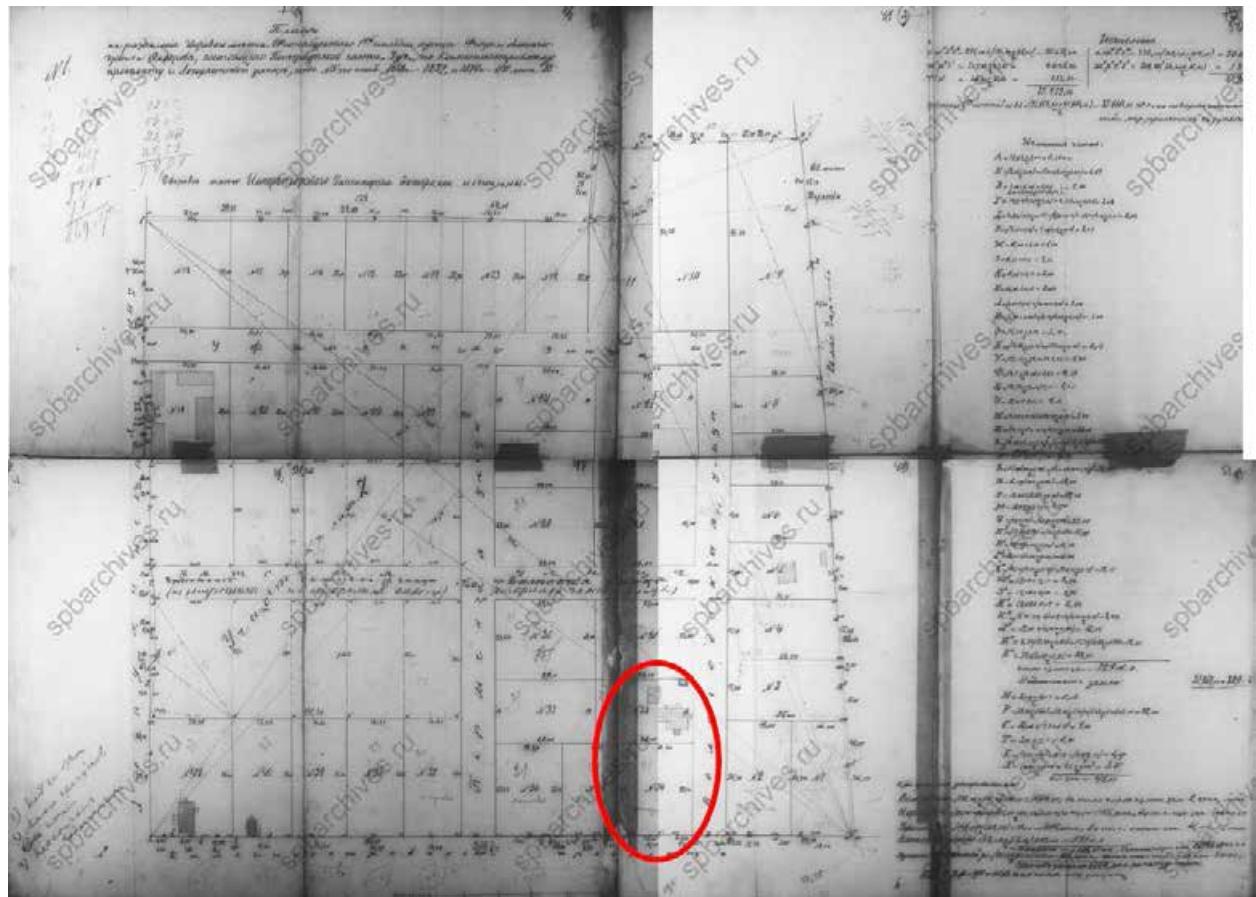
8. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



9. План Дворового места Потомственного Почетного гражданина Федора Александровича Алферова, состоящего Петербургской части в 3-м участке на Аптекарском Острове под №№ по табелям 1846 года 1237, а 1874 года 1171 и полицейскими 55 и 57, с показанием предполагаемого разделения места на 56 участков и проложением 4-х новых улиц. 1897 г.  
// ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 102. Дело 8733.



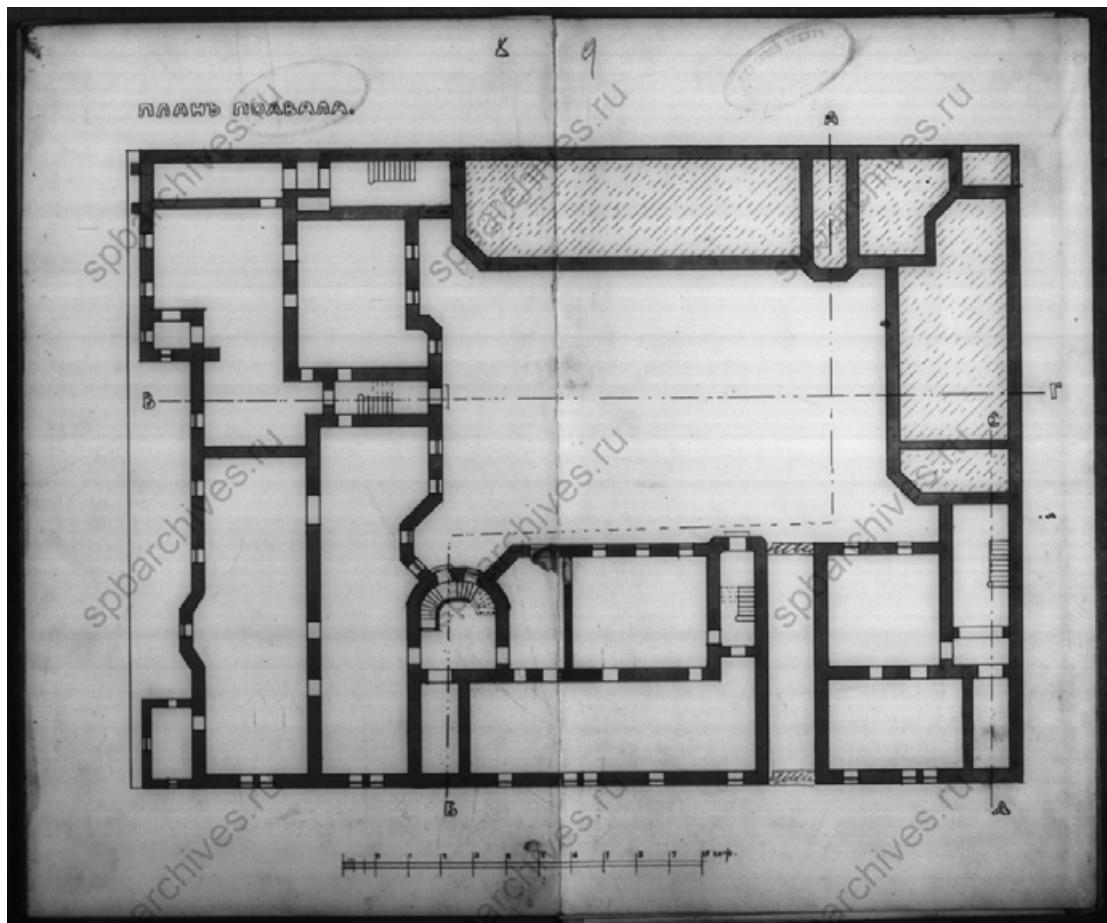
10. План на разделение дворового места, состоящего в 3 участке Петербургской части, под №№ по табели 1846 года - 1237, а 1874 года - 1171 ч. Лит. Б, и полицейскими по Каменноостровскому проспекту, а по Лопухинской улице - Потомственного Почетного Гражданина С. Петербургского 1 гильдии купца Федора Александровича Алферова. 1900 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 102. Дело 8733.



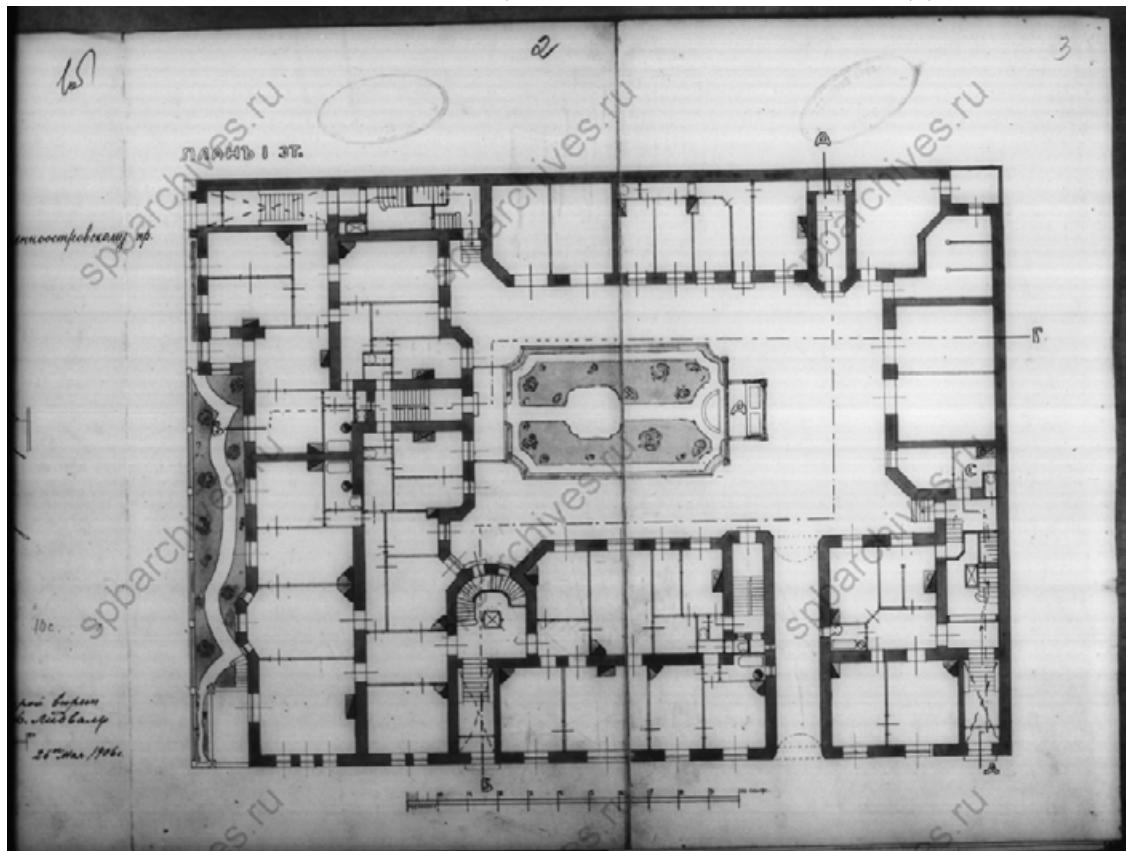
11. План на разделение дворового места, С.Петербургского 1-ой гильдии купца Федора Александровича Алферова, состоящего Петербургской части, 3 уч., по Каменноостровскому проспекту и Лопухинской улицы, под №№№ по таб. 1841 г. - 1237, и 1874 - 1171 лит. Б. 1900 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 102. Дело 8733.



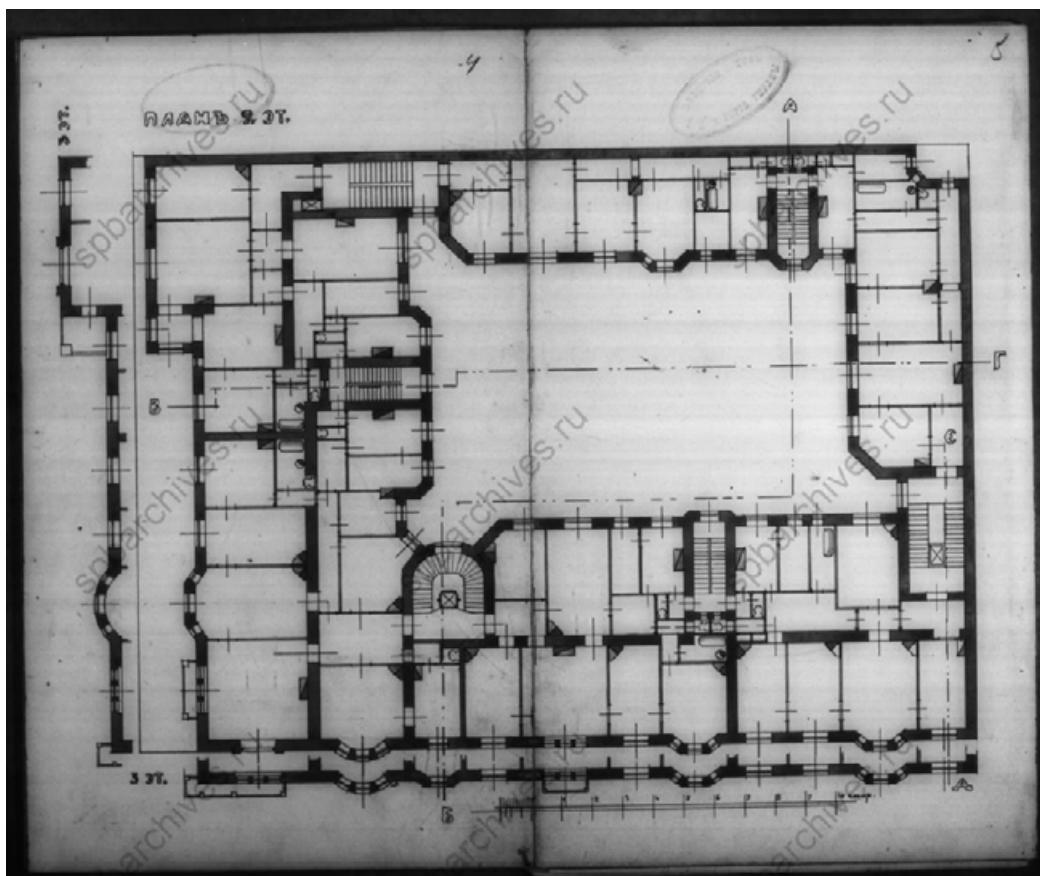
12. План двора инженера Артура Федоровича Циммермана Петербургской части, 3 уч. по Каменноостровскому пр. и Вологодской улицы № 57/2. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



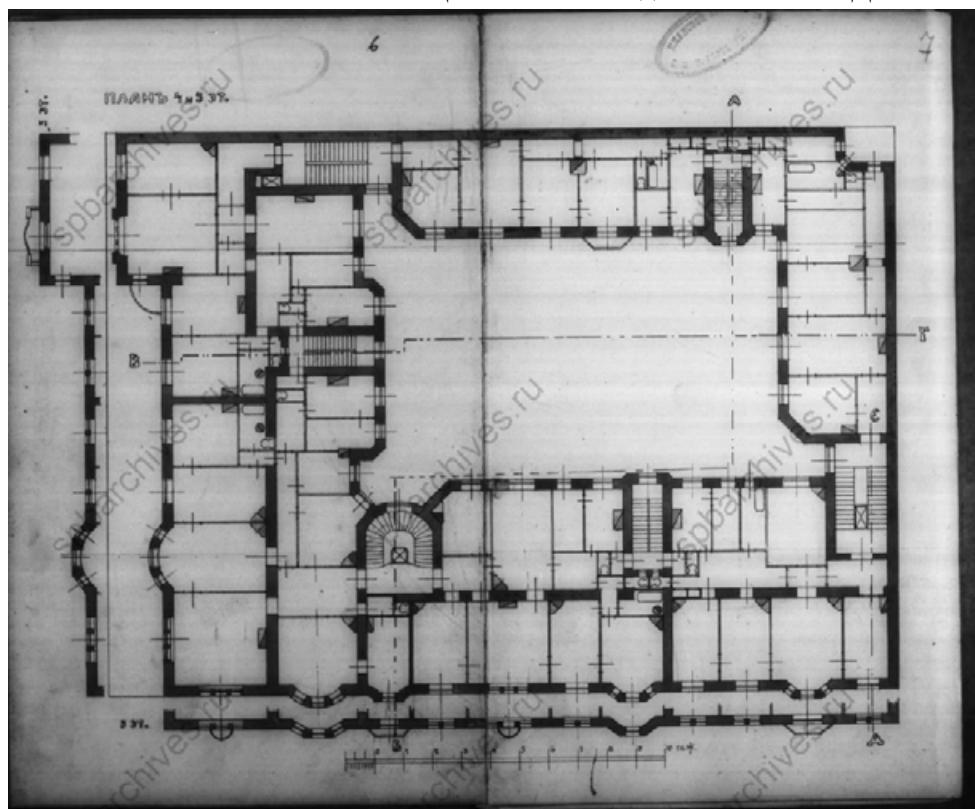
13. План подвала. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



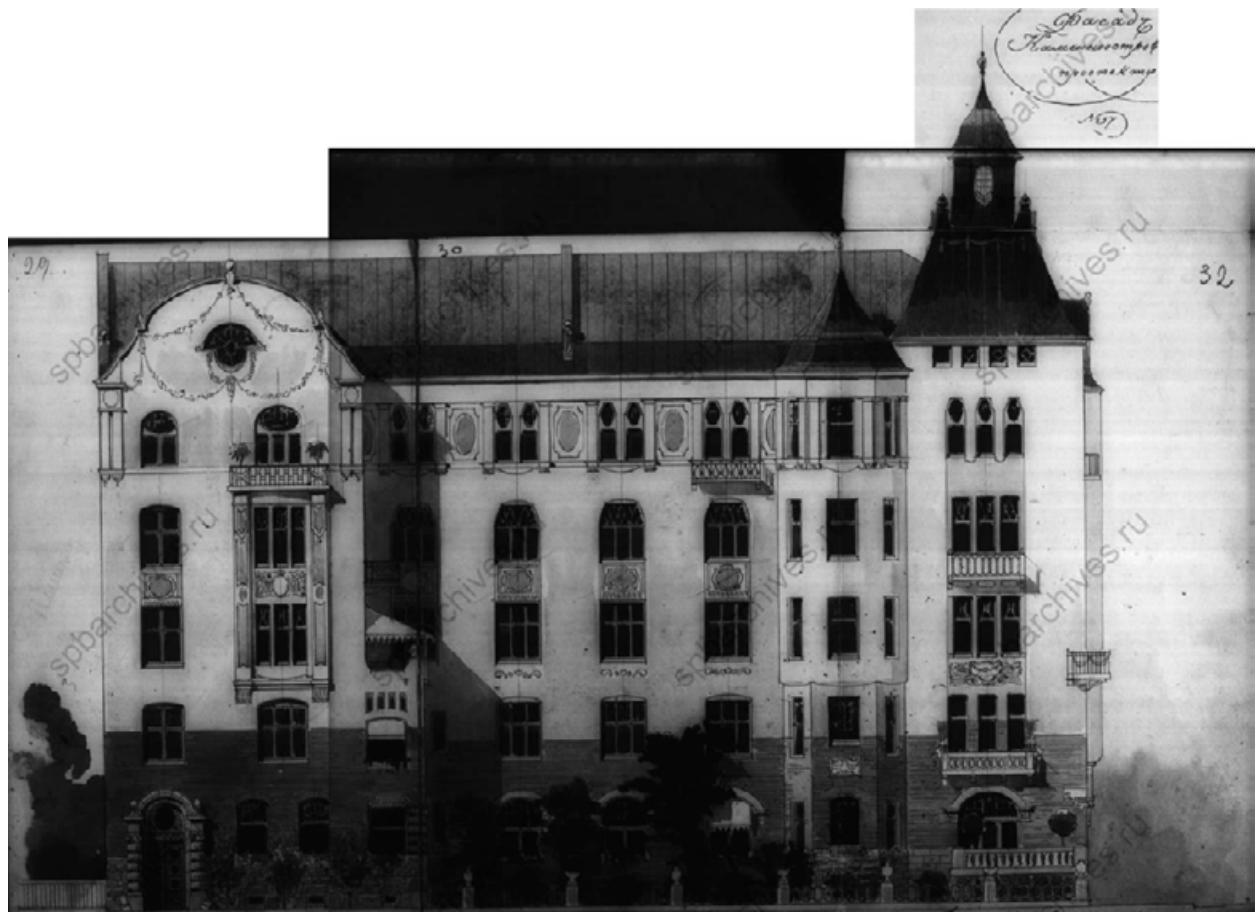
14. План 1-го этажа. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



15. План 2-го этажа. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



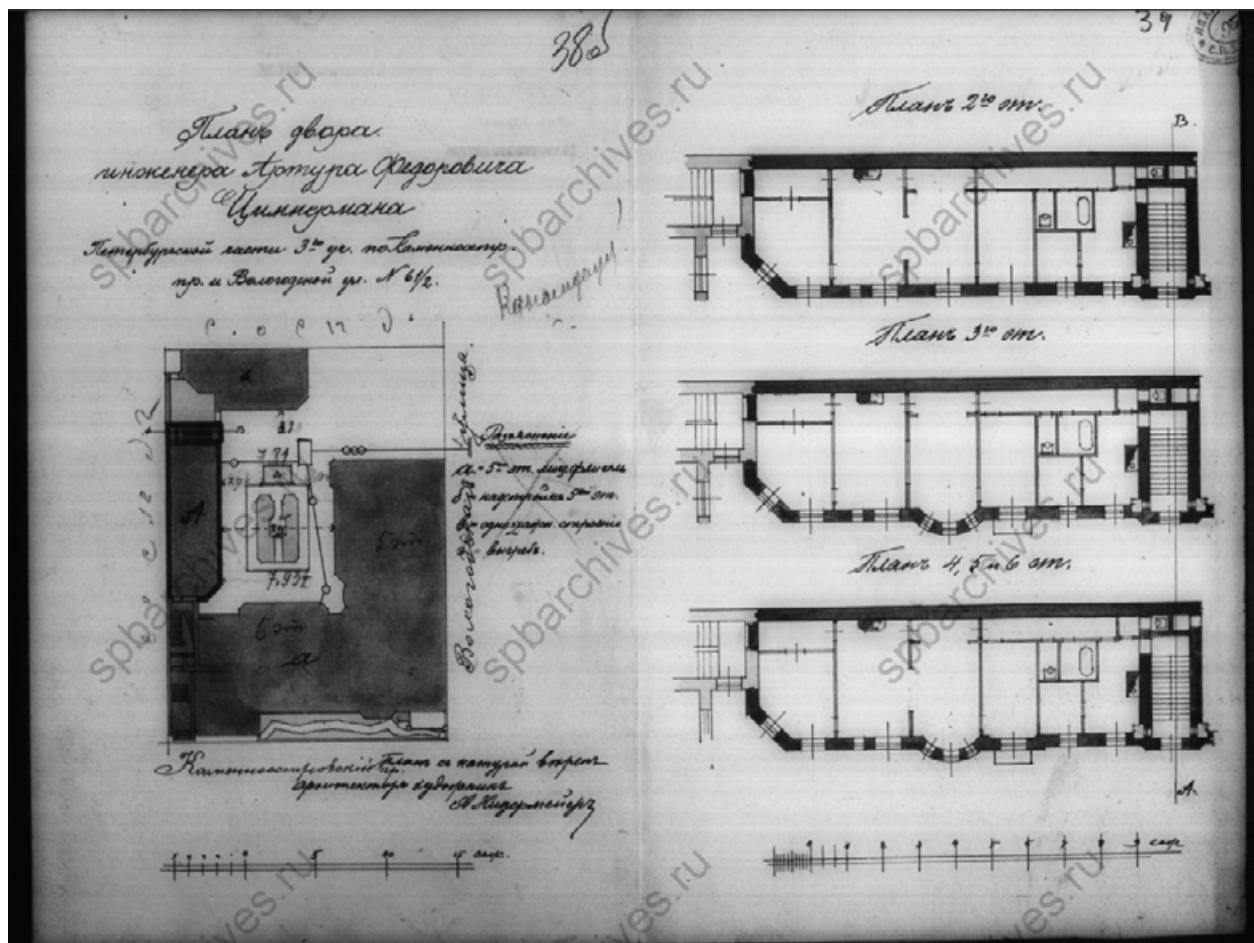
16. План 4-го и 5-го этажей. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



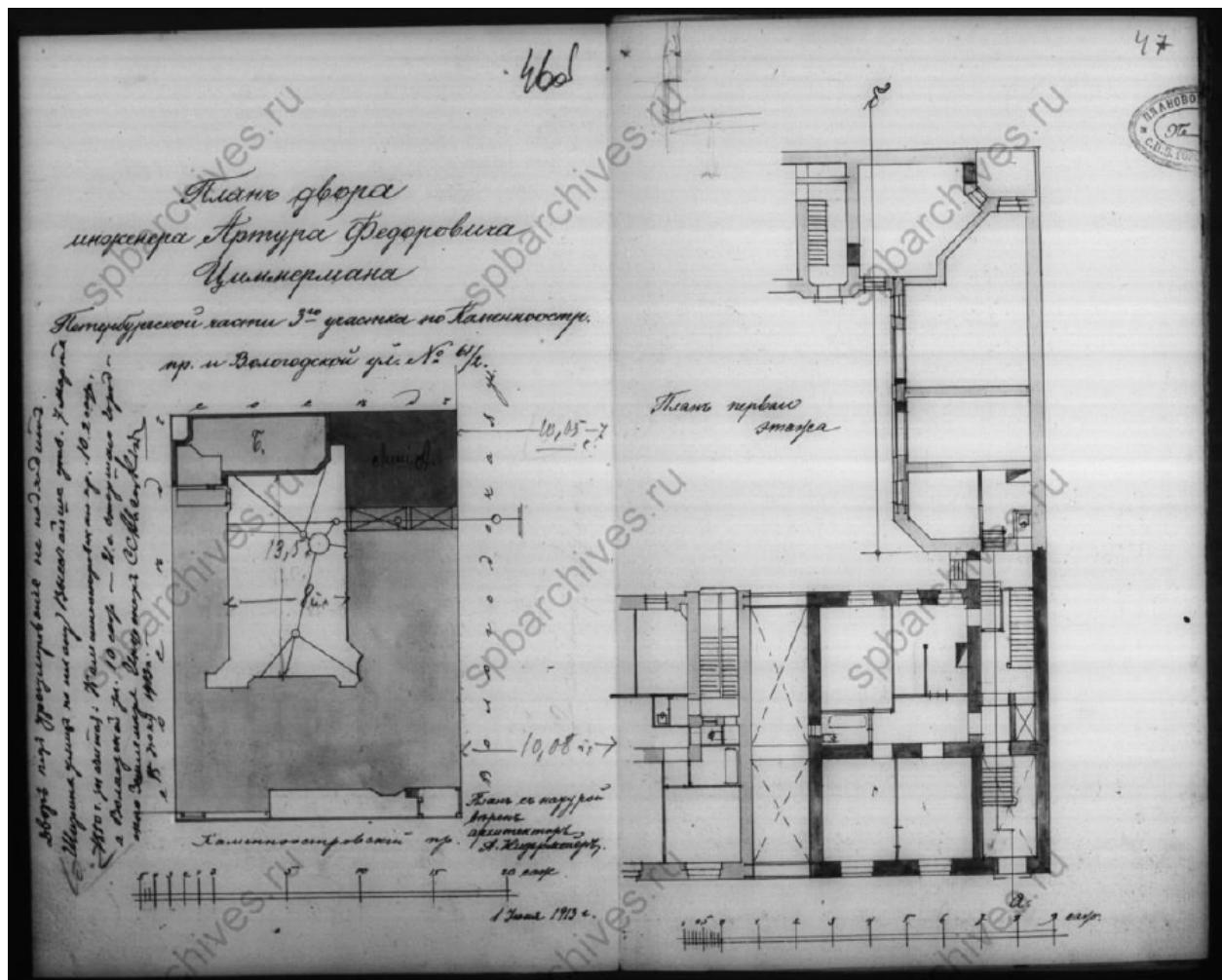
17. Фасад по Каменоостровскому проспекту. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



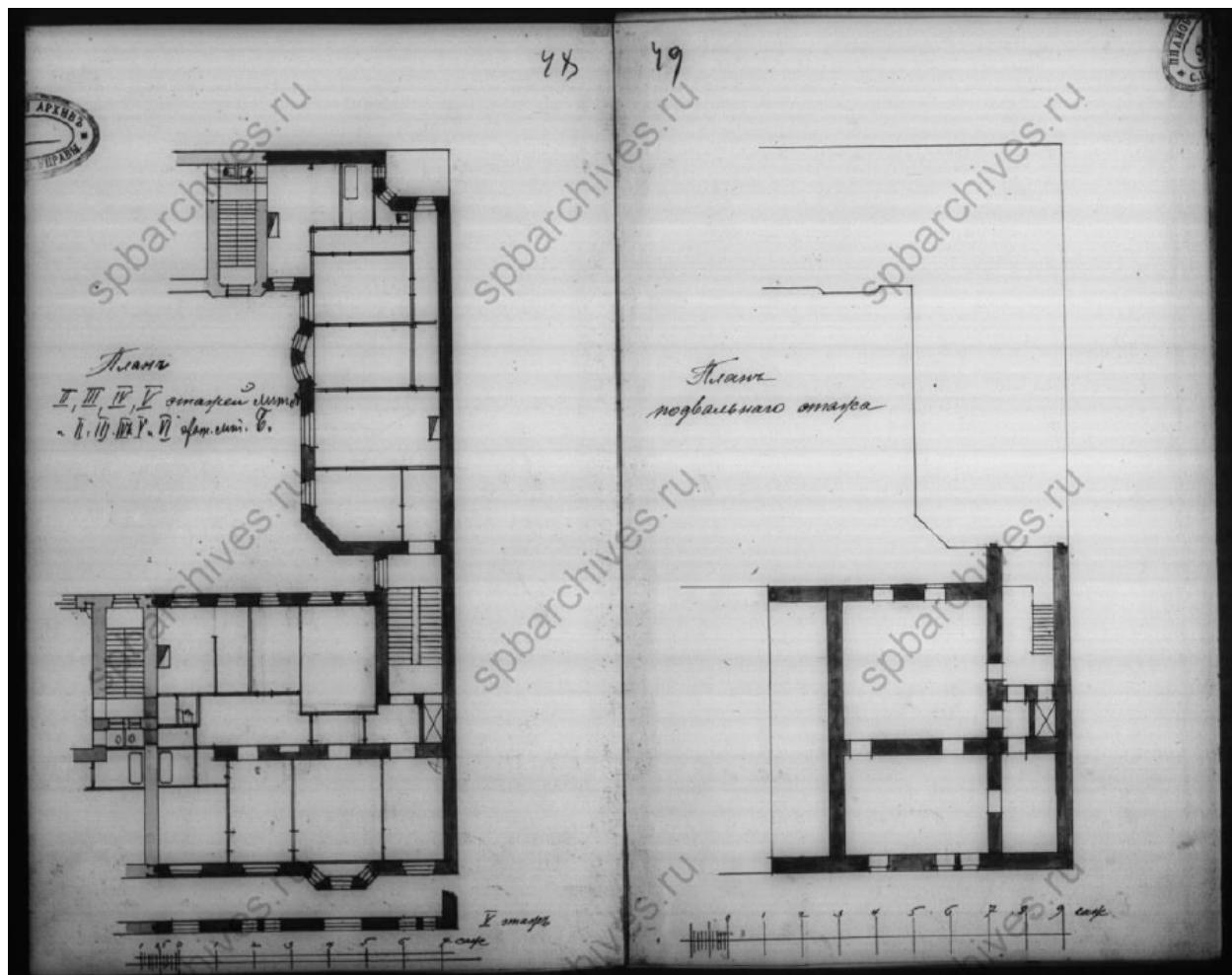
18. Фасад по Вологодской улице. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



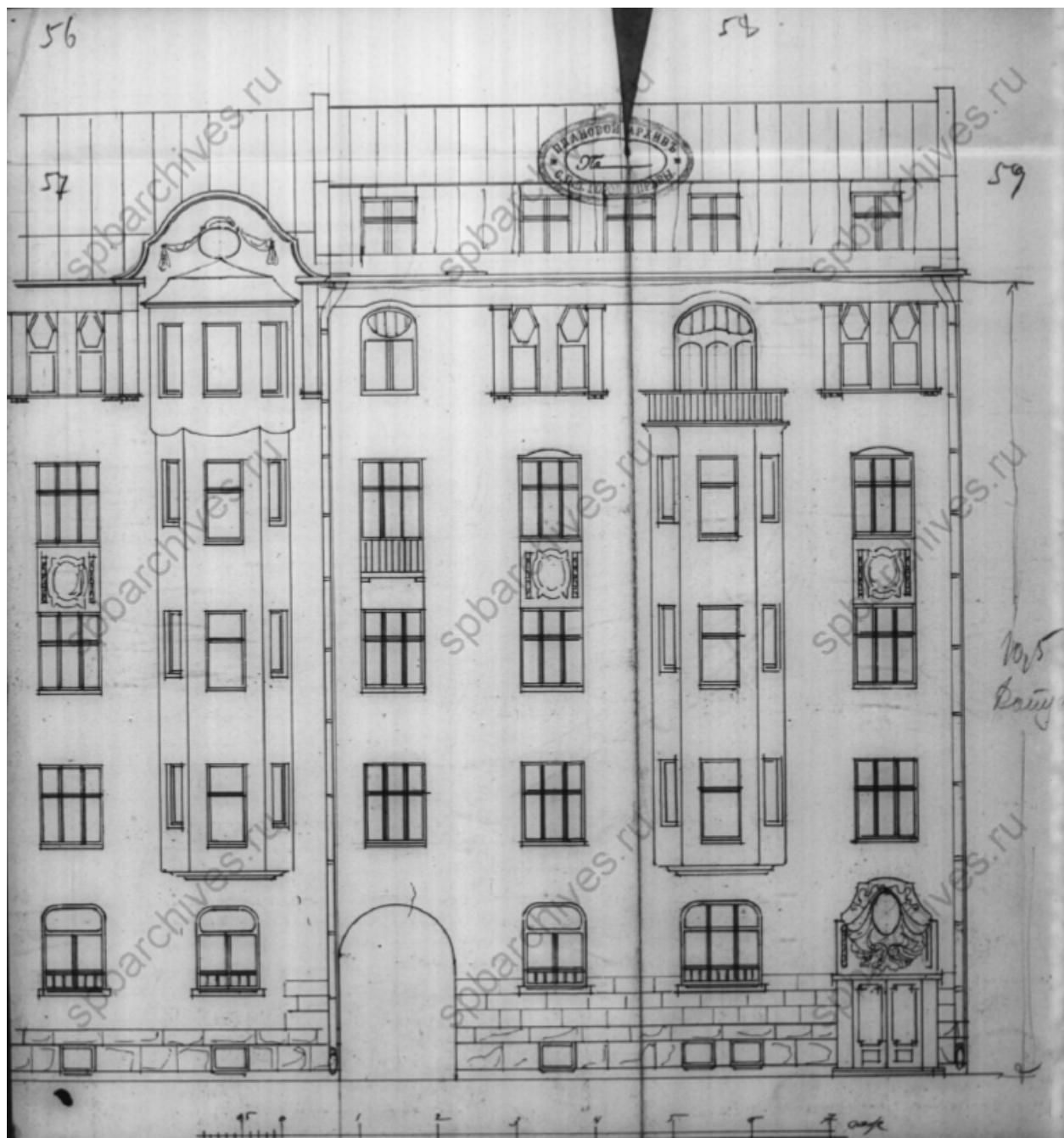
19. План двора инженера Артура Федоровича Циммермана Петербургской части 3-го уч. по Каменноостровскому пр. и Вологодской ул. № 61/2. План 2-го этажа. План 3-го этажа. План 4, 5, и 6 этажей. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



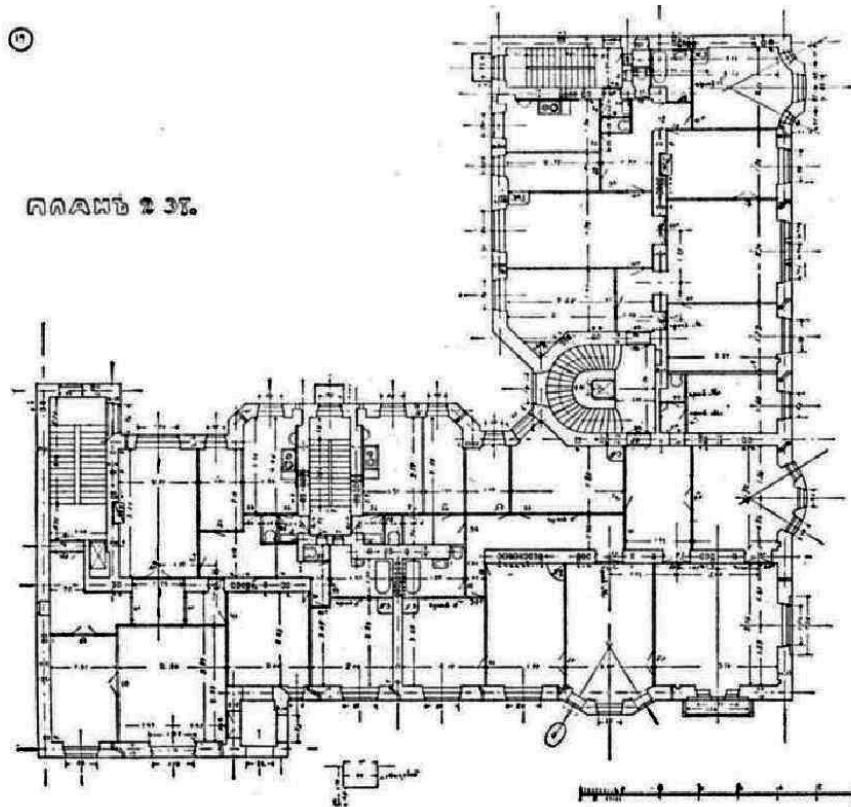
20. План двора инженера Артура Федоровича Циммермана Петербургской части 3-го уч. по Каменноостровскому пр. и Вологодской ул. № 61/2. План первого этажа. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



21. План подвального этажа. План II, III, IV, V этажей лит. А и II, III, IV, V, и VI этажей лит. Б.  
1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



22. Фрагмент фасада. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



23. План 2 этажа. Ежегодник ОАХ, Вып.3, 1908, С.62 — Доходный дом А. Ф. Циммермана // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house560.html>.

**Доходный дом А.Ф.  
Циммермана в Петербурге**

1906-1907, 19013 гг.

Ф.И. Лидваль при участии

А.Ф. Нидермейра

Санкт-Петербург,

Каменноостровский пр.,



План уговой части дома

24. План 3-го этажа, 1908 г. — Доходный дом А. Ф. Циммермана // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house560.html>.



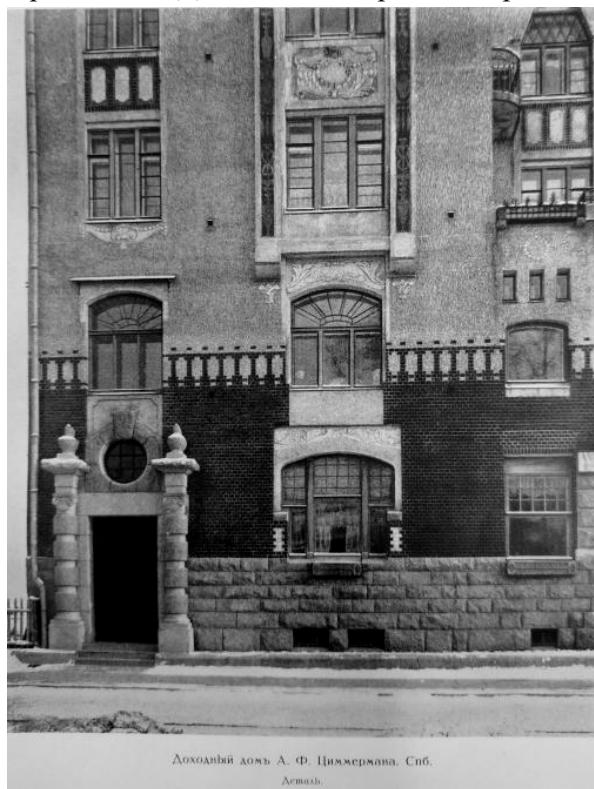
25. Доходный дом А.Ф. Циммермана, 1907-1908 гг. // Иллюстрация из книги Привалова В.Д. «Каменноостровский проспект», 2005.



26. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. // Иллюстрация из книги Привалова В.Д. «Каменноостровский проспект», 2005.



27. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. // Иллюстрация из книги Привалова В.Д. «Каменноостровский проспект», 2005.



28. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012 .



29. Жилой дом на Каменноостровском проспекте, 61. 1911 - 1915 г. г. — «PastVu» – ретрофотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/134629>.



Доходный домъ А. Ф. Циммермана. Проекты подъездовъ. Спб.

30. Из книги: Ф. Лидваль[Альбом снимков его работ. С вступ.статьей А. Оль]. СПб., 1914. — Доходный дом А. Ф. Циммермана // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house560.html>.



ВИД КИРОВСКОГО ПРОСПЕКТА.

31. Кировский проспект. 1937 - 1941 гг. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/129125>



32. Кировский проспект. 1938 - 1940 гг. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1135526>



33. Кировский проспект. 1941 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/115047>.



34. Доходный дом А. Ф. Циммермана. Каменноостровский проспект, 61 / Чапыгина улица, 2. Вид с угла. 1948-1950 гг. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/710354>



35. Гостиница «Дружба». 1960 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/495603>



36. Ленинградская международная молодежная туристская база «Дружба». 1960 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1442863>



37. Оператор ленинградского телевидения Ю. Соколов за фотосъемкой на ул. Чапыгина у дома № 4. На заднем плане - вид на монументальную композицию с изображением трех женщин, символизирующих дружбу народов всей земли (1961 г., худ. Б. С. Аксельрод), на брандмауэр д. № 2. Дата съемки 1960-е гг. // ЦГАКФД СПб. Фотодокумент Ар 201154.



38. Фрагмент торцевого фасада Дома Циммермана. Петроградская сторона. Гостиница «Дружба». Улица Чапыгина, д. 4. Из коллекции Тагрина Н.С. 1963 г. СССР. Госкatalog № 7711928. ГМИ СПб Изв.№-11-Б47872ф //https://goskatalog.ru//



39. Дом № 2 по Улице Чапыгина, у гостиницы «Дружба». 1963 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/819944>



40. Улица Чапыгина. 1968 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/423948>.



41. Перспектива части улицы Чапыгина по линии домов № 6-2 справа налево: дом № 6 - здание Радиотелевизионного центра, дом №4 - гостиница "Дружба", дом №2 - бывший доходный дом А.Ф. Циммермана, архитектор Ф.И.Лидваль, 1906-1907 гг. // ЦГАКФД СПб Бр 46270.



42. Дом Циммермана, 1990 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1226371>.



43. Фото В.А. Григорьева из архива КГИОП, 1990 г. — Доходный дом А. Ф. Циммермана // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house560.html>.



44. Баррикада на улице Чапыгина, 1991 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/645240>



45. Баррикада у телекомплекса. 1991 г. — «PastVu» — ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/654085>



46. Фасад со стороны Каменоостровского проспекта, 2008. — Доходный дом А. Ф. Циммермана // Citywalls.ru — архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house560.html>.



47. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012 .



48. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада по Каменоостровскому проспекту // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012 .



49. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада по ул. Чапыгина // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012.

**Приложение № 7**

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литер «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Фотографические изображения объекта.**

Дата фотофиксации: 15.10.2025г.

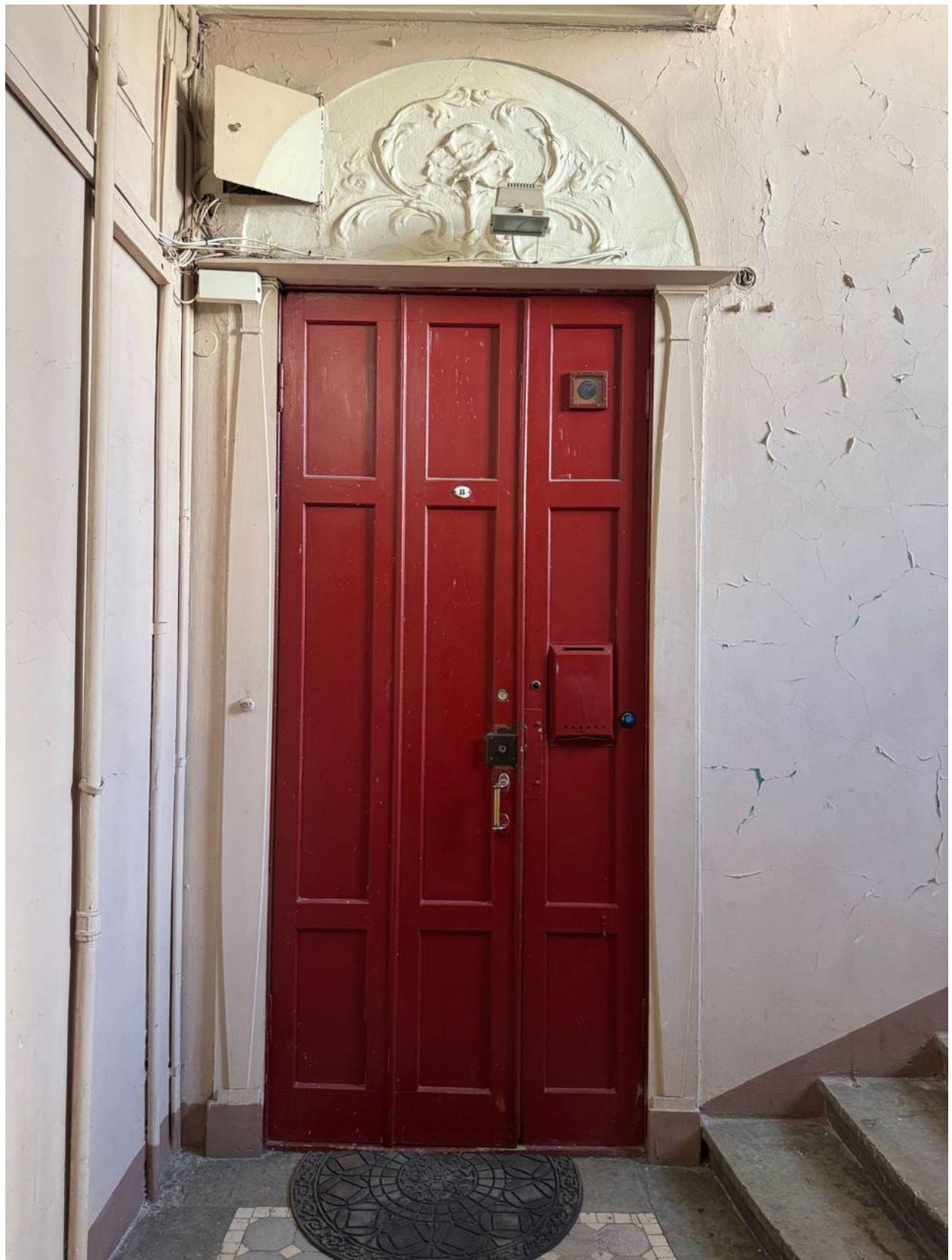


Фото 1. Общий вид на вход в кв. № 8.

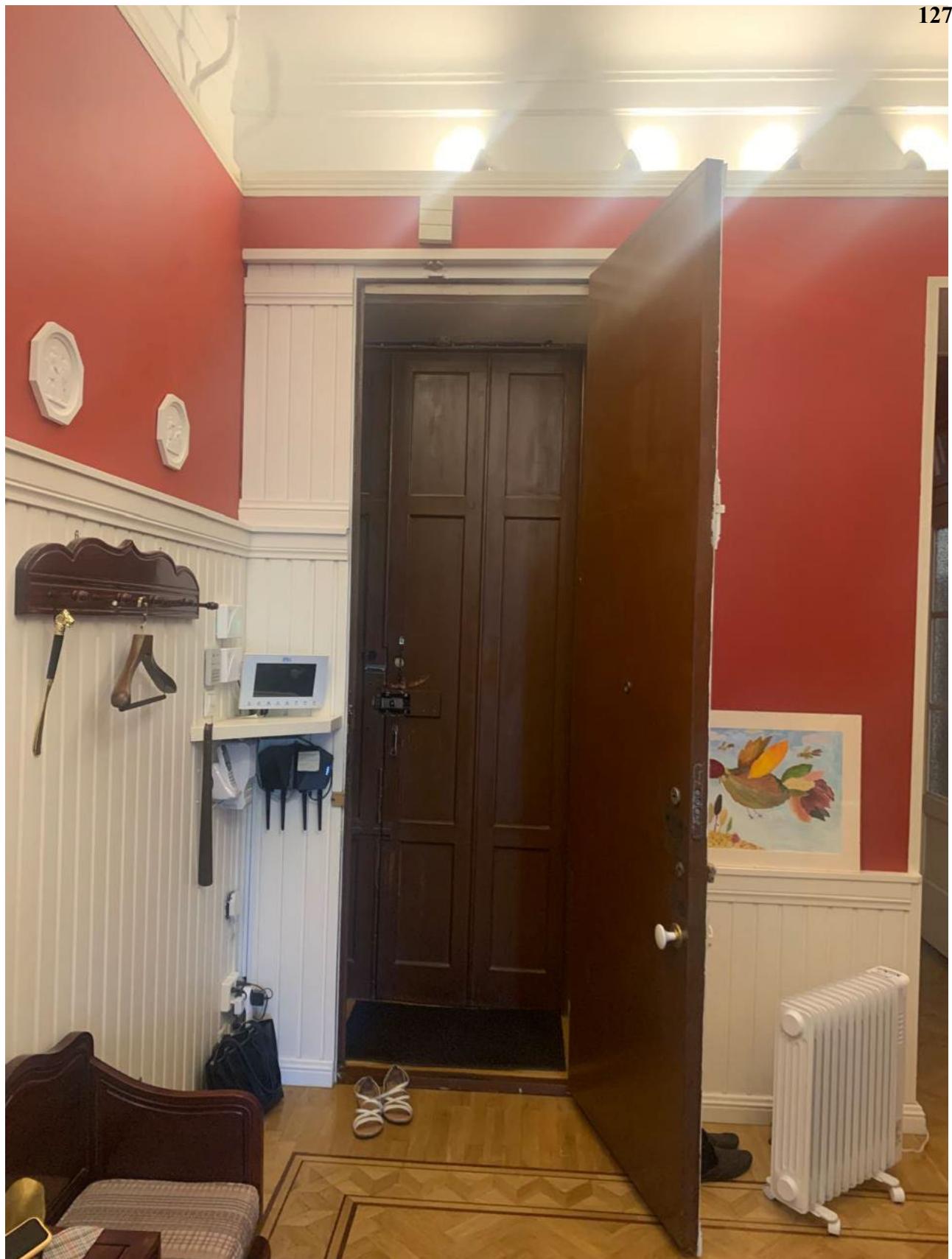


Фото 2. Общий вид на вход в кв. № 8.



Фото 3. Общий вид на помещения кв. № 8.



Фото 4. Общий вид на помещения кв. № 8.



Фото 5. Общий вид на помещения кв. № 8.



Фото 6. Общий вид на помещения кв. № 8.



Фото 7. Общий вид на помещения кв. № 8.



Фото 8. Общий вид на помещения кв. № 43.



Фото 9. Общий вид на помещения кв. № 43.



Фото 10. Общий вид на помещения кв. № 43.



Фото 11. Общий вид на помещения кв. № 43.



Фото 12. Общий вид на объект.

**Приложение № 8**

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литер «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Иные документы, представленные заказчиком.**

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,  
носит справочный характер и не является официальной выпиской  
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 5
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192646355			
Кадастровый номер:	78:07:0003170:4342		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003170		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:7:3170:37:5:2039; Условный номер 78-78-31/042/2011-105		
Местоположение:	Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А, квартира 8		
Площадь:	181.9		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	40150218.14		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003170:3026		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Козодаев Андрей Николаевич, дата завершения кадастровых работ: 13.06.2013		

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 5
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192646355			
Кадастровый номер:		78:07:0003170:4342	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		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:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	

## Отчёт об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 5
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192646355			
Кадастровый номер:		78:07:0003170:4342	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 1-875 27.11.1995 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	28.11.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-31/042/2011-105	
	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:	Решение Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета №327 от 07.09.1993, выдан 07.09.1993	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной залоговой или электронной залоговой:		

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 5
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192646355			
Кадастровый номер:		78:07:0003170:4342	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правоприменения 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	

## Отчёт об объекте недвижимости

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

Помещение

## вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8

Всего листов раздела 8: 1

Всего разделов: 3

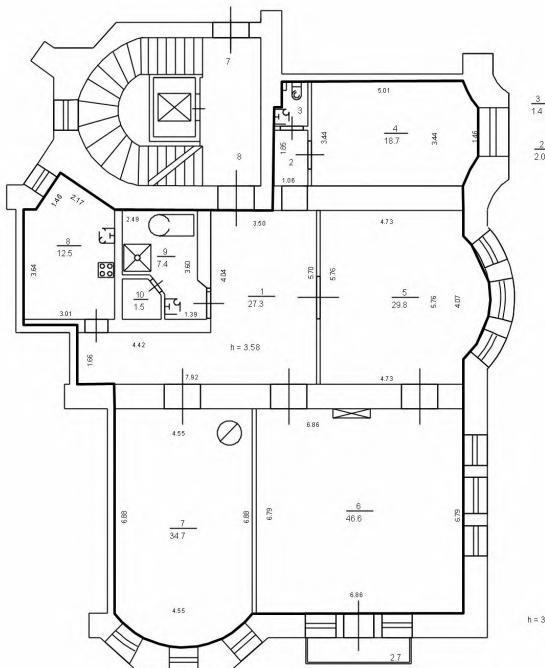
Всего листов отчёта: 5

16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192646355

Кадастровый номер: 78:07:0003170:4342

Номер этажа (этажей): 4

## План части 4 этажа, 5 ЛК



Масштаб 1

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,  
носит справочный характер и не является официальной выпиской  
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 4
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192646845			
Кадастровый номер:	78:07:0003170:4332		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003170		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:7:3170:37:5:2030; Условный номер 942484		
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Каменноостровский, д. 61, литера. А, кв. 43		
Площадь:	111.9		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	26741367.93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003170:3026		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.07.2008		

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 4
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192646845			
Кадастровый номер:		78:07:0003170:4332	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		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:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	

## Отчёт об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 4
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192646845			
Кадастровый номер:	78:07:0003170:4332		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют	
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:07:0003170:4332-78/031/2019-7 13.09.2019 17:05:29	
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11 Правоприменения 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		

## Отчёт об объекте недвижимости

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

**Приложение № 9**

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литер «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Копии договоров с экспертами.**

**на проведение государственной историко-культурной экспертизы**

г. Санкт-Петербург

«15» октября 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛОФТ», в лице генерального директора Омётова Ярослава Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны,**

**и гражданка РФ Каткова Елена Викторовна, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа МКРФ от 24.06.2025г. № 1102 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы», именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на выполнение государственной историко-культурной экспертизы (далее - «Договор») о нижеследующем.**

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.**

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025.

1.2. Срок выполнения работы: с момента заключения договора и до передачи заказчику результата работ, но не позднее 17.11.2025г.

1.3. В соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации окончание срока выполнения работ и действия договора не освобождает стороны от исполнения своих обязательств и от ответственности за нарушение условий договора. В связи с чем выполнение работ по настоящему договору может быть продлено без заключения дополнительного соглашения до момента получения согласия государственного органа охраны объектов культурного наследия с выводами экспертизы.

1.4. Сбор документов (сведений), указанных в пункте 15 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, осуществляется заказчиком.

**2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

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

**3. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

3.1. В соответствии с п. 24, 25, 27, 28 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, заключение по результатам проведения экспертизы оформляется в электронном виде, подпиской усиленной квалифицированной электронной подписью, и направляется Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами в форме переносимого документа (PDF) и формате sig.

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Заказчик обязуется:

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

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

4.2. Эксперт обязуется:

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

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

- 4.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.
- 4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.
- 4.2.5. Соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы и сдать результат работы Заказчику по акту выполненных работ.
- 4.2.6. Информировать орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на эксперта в целях оказания влияния на результаты экспертизы.
- 4.3. Заказчик обязуется: принимать результат работы по акту выполненных работ и оплачивать его согласно условиям Договора.
- 4.4. Эксперт имеет право: на своевременную и в полном объеме оплату выполненных по Договору работ.

#### **5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 5.1. Договор составлен в простой письменной форме в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы по одному для каждой из Сторон.

#### **6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

##### **Заказчик**

##### **Исполнитель**

ООО «ЛОФТ»

194156, Россия, г. Санкт-Петербург, пр-кт  
Энгельса, д. 33, к.1 литер А, ч.и.помещение 1-Н  
у.и. Т502  
ИИН: 7828498238  
КПП: 780201001  
ОГРН: 1037843052598  
р/с 40702810732130005990 Филиал "Санкт-  
Петербургский" АО "АЛЬФА-БАНК"  
Генеральный директор



Каткова Елена Викторовна

Паспорт серии [REDACTED]  
Выдан 60 отдел милиции Василеостровского  
района города Санкт-Петербурга 19.03.2003  
г.

Зарегистрирована по адресу:  
Санкт-Петербург, Новосмоленская наб.,

[REDACTED]  
СНИЛС № [REDACTED]  
ИИН [REDACTED]  
р/с 408178  
Североизападный банк ОАО "Сбербанк  
России" ИИН банка получателя 7707083893  
БИК 044030653  
р/с 30101810500000000653

 / Каткова Е.В.

**ДОГОВОР № 03/07ПД-2025-2Э**  
**на проведение государственной историко-культурной экспертизы**

150

г. Санкт-Петербург

«15» октября 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛОФТ», в лице генерального директора Омётова Ярослава Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны,**

и гражданин РФ **Орлов Андрей Валерьевич**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа МКРФ от 18.09.2023г № 2690 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы», именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на выполнение государственной историко-культурной экспертизы (далее - «Договор») о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.**

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025.

1.2. Срок выполнения работы: с момента заключения договора и до передачи заказчику результата работ, но не позднее 17.11.2025г.

1.3. В соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации окончание срока выполнения работ и действия договора не освобождает стороны от исполнения своих обязательств и от ответственности за нарушение условий договора. В связи с чем выполнение работ по настоящему договору может быть продлено без заключения дополнительного соглашения до момента получения согласия государственного органа охраны объектов культурного наследия с выводами экспертизы.

1.4. Сбор документов (сведений), указанных в пункте 15 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, осуществляется заказчиком.

**2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

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

**3. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

3.1. В соответствии с п. 24, 25, 27, 28 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, заключение по результатам проведения экспертизы оформляется в электронном виде, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью, и направляется Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами в форме переносимого документа (PDF) и формате sig.

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Заказчик обязуется:

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

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

4.2. Эксперт обязуется:

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

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

- 4.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.
- 4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.
- 4.2.5. Соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы и сдать результат работы Заказчику по акту выполненных работ.
- 4.2.6. Информировать орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на эксперта в целях оказания влияния на результаты экспертизы.
- 4.3. Заказчик обязуется: принимать результат работы по акту выполненных работ и оплачивать его согласно условиям Договора.
- 4.4. Эксперт имеет право: на своевременную и в полном объеме оплату выполненных по Договору работ.

### 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Договор составлен в простой письменной форме в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы по одному для каждой из Сторон.

### 6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### Заказчик

ООО «ЛОФТ»  
194156, Россия, г. Санкт-Петербург, пр-кт  
Энгельса, д. 33, к.1 литер А, ч.н.помещения 1-Н 1-Н  
у.и. Т502  
ИНН: 7828498238  
КПП: 780201001  
ОГРН: 1037843052598  
р/с 40702810732130005990 Филиал "Санкт-  
Петербургский" АО "АЛЬФА-БАНК"  
Генеральный директор



#### Исполнитель

Орлов Андрей Валерьевич  
Паспорт [REDACTED]  
Выдан 10.02.2020г. ГУ МВД России по г. Санкт-  
Петербургу и Ленинградской обл., код  
подразделения 470009  
Зарегистрирован по адресу: 188300, г. Гатчина,  
[REDACTED]  
СНИЛС № [REDACTED]  
ИНН [REDACTED]  
р/с 408178  
Северо-западный банк ОАО "Сбербанк России"  
ИНН банка получателя 7707083893  
БИК 044030653  
к/с 30101810500000000653

**ДОГОВОР № 03/07ПД-2025-ЗЭ  
на проведение государственной историко-культурной экспертизы**

152

г. Санкт-Петербург

«15» октября 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛОФТ», в лице генерального директора Омётова Ярослава Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны,**

**и гражданка РФ Зайцева Дарья Александровна**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказов МКРФ от 24.08.2023 г. № 2483, от 27.06.2025 г. № 1156 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы», именуемый в дальнейшем «Эксперт», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на выполнение государственной историко-культурной экспертизы (далее - «Договор») о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.**

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литер «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025.

1.2. Срок выполнения работы: с момента заключения договора и до передачи заказчику результата работ, но не позднее 17.11.2025г.

1.3. В соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации окончание срока выполнения работ и действия договора не освобождает стороны от исполнения своих обязательств и от ответственности за нарушение условий договора. В связи с чем выполнение работ по настоящему договору может быть продлено без заключения дополнительного соглашения до момента получения согласия государственного органа охраны объектов культурного наследия с выводами экспертизы.

1.4. Сбор документов (сведений), указанных в пункте 15 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, осуществляется заказчиком.

**2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

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

**3. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

3.1. В соответствии с п. 24, 25, 27, 28 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, заключение по результатам проведения экспертизы оформляется в электронном виде, подпиской усиленной квалифицированной электронной подписью, и направляется Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами в форме переносимого документа (PDF) и формате sig.

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Заказчик обязуется:

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

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

4.2. Эксперт обязуется:

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

- 4.2.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.
- 4.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.
- 4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.
- 4.2.5. Соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы и сдать результат работы Заказчику по акту выполненных работ.
- 4.2.6. Информировать орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на эксперта в целях оказания влияния на результаты экспертизы.
- 4.3. Заказчик обязуется: принимать результат работы по акту выполненных работ и оплачивать его согласно условиям Договора.
- 4.4. Эксперт имеет право: на своевременную и в полном объеме оплату выполненных по Договору работ.

### **5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

5.1. Договор составлен в простой письменной форме в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы по одному для каждой из Сторон.

### **6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

#### **Заказчик**

**ООО «ЛОФТ»**  
 194156, Россия, г. Санкт-Петербург, пр-кт  
 Энгельса, д. 33, к. 1 литер А, ч.и.помещения 1-Н  
 у.и. Т502  
 ИНН: 7828498238  
 КПП: 780201001  
 ОГРН: 1037843052598  
 р/с 40702810732130005990 Филиал "Санкт-  
 Петербургский" АО "АЛЬФА-БАНК"  
 Генеральный директор



#### **Исполнитель**

Зайцева Дарья Александровна  
 Паспорт: [REDACTED], выдан ГУ МВД по г.  
 Санкт-Петербургу и Ленинградской области.  
 14.01.2020, код подразделения 780-022  
 191015, Калужский пер.  
 СНИЛС № [REDACTED]  
 ИНН [REDACTED]  
 Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г. Санкт-  
 Петербурга  
 Счет получателя 408178 [REDACTED]  
 ИНН 7707083893  
 БИК 044030653  
 Код подразделения 5590550774

Зайцева Д. А.

**Приложение № 10**

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литер «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Протоколы заседаний экспертной комиссии.**

## ПРОТОКОЛ №1

**организационного заседания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

г. Санкт-Петербург

15.10.2025 г.

**Присутствовали:**

**Каткова Елена Викторовна:** председатель экспертной комиссии; образование высшее, окончила Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт (ЛИСИ), специальность архитектор, стаж работы – 49 лет. Место работы и должность: ООО «Светлое Время Петербург», Руководитель архитектурной мастерской; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ от 24.06.2025г. № 1102.

**Орлов Андрей Валерьевич:** ответственный секретарь экспертной комиссии; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт им. И.Е. Репина. 2003г. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» в 2020 г., специальность – архитектор, стаж работы – 22 года. Место работы и должность: ООО «Орли Продакшн», специалист технического надзора в области объектов культурного наследия; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ от 18.09.2023г № 2690.

**Зайцева Дарья Александровна:** член экспертной комиссии; образование высшее, окончила Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1999 г., специальность – искусствовед, стаж работы – 23 года. Место работы и должность: Искусствовед ООО «Коневские Реставрационные Мастерские»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказами МКРФ от 24.08.2023 г. № 2483, от 27.06.2025 г. № 1156.

**Повестка дня:**

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

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

**Слушали:**

Е.В. Каткову – об утверждении состава членов экспертной комиссии.

**Решили:**

Утвердить состав членов экспертной комиссии: Е.В. Каткова, А.В. Орлов, Д.А. Зайцева.

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

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

**Слушали:**

Е.В. Каткову о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии был поставлен вопрос на голосование.

**Решили:**

- председателем экспертной комиссии выбрать Каткову Е.В.

- ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Орлова А.В.

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

**3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.**

**Слушали:**

Е.В. Каткову – об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

**Решили:**

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1) В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 28, 29, 30, 31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530, другими федеральными законами, а также настоящим порядком.

2) Председатель и ответственный секретарь организуют работу экспертной комиссии в порядке, определенном п. 14 постановления Правительства РФ от 25.04.2024 № 530.

3) Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии выполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

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

5) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания:

- протоколы рабочих встреч и заседаний.

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

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

**4. Об определении основных направлений работы экспертов.**

**Слушали:**

Е.В. Каткову – об определении основных направлений работы экспертов.

**Решили:**

Определить следующие направления работы экспертов:

- 1) Е.В. Каткова проводит комплексный анализ документов и визуальное исследование объекта и докладывает комиссии предварительные результаты рассмотрения.
- 2) А.В. Орлов проводит анализ проектных решений.
- 3) Д.А. Зайцева проверяет соответствие проектных решений требованиям государственной охраны объекта культурного наследия.

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

**5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии, исходя из срока проведения экспертизы.**

**Слушали:**

Е.В. Каткову – об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии, исходя из срока проведения экспертизы.

**Решили:**

Утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

- 15.10.2025 – 09.11.2025 – анализ представленных материалов, натурное исследование и фотофиксация объекта ознакомление с ранее разработанными материалами и экспертиза проектной документацией.
- 10.11.2025г. – обработка материалов, подготовка материалов и Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации по сохранению объекта культурного наследия.

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

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

**Слушали:**

Е.В. Каткову – об определении перечня документов, запрашиваемы у заказчика для проведения экспертизы.

**Решили:**

1. Получить от заявителя комплекта материалов в составе:

- Проектная документация: ««Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования

(перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литера «А», разработанная ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025;

- копия выкопировки из решения Малого совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов от 07.09.1993 №327 «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга»;

- копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 03.10.2025 № 01-21-2550/25, утвержденного Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП);

- копия распоряжения КГИОП от 28.09.2011 № 10-606 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)»;

- копия распоряжения КГИОП от 01.12.2011 № 10-854 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 28.09.2011 № 10-606;

- копия распоряжения КГИОП от 13.10.2017 № 469-р «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 28.09.2011 № 10-606;

- копия распоряжения КГИОП от 18.04.2023 № 518-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)»;

- копия распоряжения КГИОП от 07.07.2025 № 454-об/25 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- копия выписки из ЕГРН от 16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192646845;

- копия выписки из ЕГРН от 16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192646355.

2. Запрашивать у заказчика или иных лиц дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

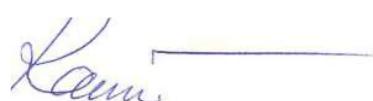
#### Голосование:

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

Принято единогласно.

#### **Подписи экспертов.**

Председатель экспертной комиссии



Каткова Е.В.

Ответственный секретарь экспертной комиссии



Орлов А.В,

Член экспертной комиссии



Зайцева Д.А.

## ПРОТОКОЛ №2

**заседания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу:**

**Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального**

**значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литер «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

г. Санкт-Петербург

10.11.2025 г.

**Присутствовали:**

**Каткова Елена Викторовна:** председатель экспертной комиссии; образование высшее, окончила Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт (ЛИСИ), специальность архитектор, стаж работы – 49 лет. Место работы и должность: ООО «Светлое Время Петербург», Руководитель архитектурной мастерской; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ от 24.06.2025г. № 1102.

**Орлов Андрей Валерьевич:** ответственный секретарь экспертной комиссии; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт им. И.Е. Репина. 2003г. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» в 2020 г., специальность – архитектор, стаж работы – 22 года. Место работы и должность: ООО «Орли Продакшн», специалист технического надзора в области объектов культурного наследия; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ от 18.09.2023г № 2690.

**Зайцева Дарья Александровна:** член экспертной комиссии; образование высшее, окончила Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1999 г., специальность – искусствовед, стаж работы – 23 года. Место работы и должность: Искусствовед ООО «Коневские Реставрационные Мастерские»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказами МКРФ от 24.08.2023 г. № 2483, от 27.06.2025 г. № 1156.

**Повестка дня:**

1. Итоговое рассмотрение представленной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литер «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Подписание экспертного заключения, оформленного в виде акта.

3. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

**Слушали:**

Е.В. Каткову, А.В. Орлова, Д.А. Зайцеву.

**Постановили:**

Члены Экспертной комиссии согласились с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 61, лит. А (Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2), в части приспособления для современного использования квартир № 8, 43, - «Проект ремонта, приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» для современного использования (перепланировка и объединение квартир 8 и 43) по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом № 61, литера «А», разработанная ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 03/07ПД-2025, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и представили оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

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

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

**Подписи экспертов.**

Председатель экспертной комиссии

Каткова Е.В.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Орлов А.В,

Член экспертной комиссии

Зайцева Д.А.