

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта
культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: г. Санкт-Петербург,
Рубинштейна ул., 27¹ (ул. Рубинштейна, дом 27, литера А) – «Ремонт и приспособление для
современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот»
по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом 27, литера А в части помещений 19-Н
и 20-Н» (шифр: 08/10-2025), ООО «ПБК», 2025 г.

Санкт-Петербург

«02» декабря 2025 г.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией на основании договоров с заказчиком в период: **03.11.2025 по 02.12.2025** (Приложение №7: Копии протоколов заседаний экспертной комиссии).

2. Место проведения экспертизы: Санкт-Петербург.

3. **Заказчик экспертизы:** Общество с ограниченной ответственностью «Проектное бюро «Кузница» (ООО «ПБК»), 199155, Санкт-Петербург, Уральская ул., д. 19, к. 5, литер Д, 9 этаж, пом. 9Н (часть комн. №10), ИНН 7801714874, ОГРН 1227800095907.

4. **Фамилия, имя и отчество (при наличии), образование, специальность, ученая степень (звание) (при наличии), стаж работы, место работы и должность эксперта:**

Председатель экспертной комиссии: Иванов Григорий Владиславович. Образование высшее – Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет (СПб ГАСУ), специальность – архитектор. Стаж работы – 21 год. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Студия 44» (ООО «Студия 44»), должность – генеральный директор. Аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказы МК РФ от 18.07.2022 №1241 (утратил силу); от 17.07.2025 №1276; от 31.07.2025 №1392).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) согласно приказу МК РФ от 18.07.2022 №1241 (утратил силу):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

¹Адрес объекта указан в соответствии с Приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) согласно приказу МК РФ от 17.07.2025 №1276:

- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории 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;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ;
- документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия;
- документация, обосновывающая установление особого режима использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
- документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) согласно приказу МК РФ от 31.07.2025 №1392:

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Блинов Олег Алексеевич. Образование высшее – Санкт-Петербургское Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет технологии и дизайна» (СПбГУТД), специальность – инженер. Стаж работы – 13 лет. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Студия 44» (ООО

«Студия 44») (должность – главный инженер проекта). Аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МК РФ от 21.08.2025 №1493). 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, границ территории объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включённого 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 Федерального 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 территории указанных объектов;
- 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.

Член экспертной комиссии: Михайловская Галина Викторовна. Образование высшее – Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина, специальность – архитектор. Стаж работы – 45 года. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Научно-экспертное объединение» (должность – эксперт). Аттестована в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 08.10.2025 №1797). 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 Федерального 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;
- документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

Эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

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

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

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

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы²:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: г. Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., 27 (ул. Рубинштейна, дом 27, литера А) – ***«Ремонт и приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом 27, литера А в части помещений 19-Н и 20-Н» (шифр: 08/10-2025)***, разработанной ООО «ПБК» в 2025 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

² Цель экспертизы указана в соответствии со ст. 28 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

6.2. Объект экспертизы:³

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: г. Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., 27 (ул. Рубинштейна, дом 27, литера А) – *«Ремонт и приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом 27, литера А в части помещений 19-Н и 20-Н» (шифр: 08/10-2025)*, разработанная ООО «ПБК» в 2025 г., в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

- Том 1. Исходно-разрешительная документация. Фотофиксация (шифр: 08/10-2025-ИРД.ФФ).

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

- Том 2. Комплексные научные исследования (шифр: 08/10-2025-КНИ).

Раздел 3. Проектная документация:

- Том 3.1. Пояснительная записка (шифр: 08/10-2025-ПЗ);

- Том 3.2. Архитектурные решения (шифр: 08/10-2025-АР);

- Том 3.3. Вентиляция и кондиционирование (шифр: 08/10-2025-ОВ).

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

1) Проектная документация – «Ремонт и приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом 27, литера А в части помещений 19-Н и 20-Н» (шифр: 08/10-2025), ООО «ПБК», 2025 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы.

2) Копия Плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот», утвержденный заместителем председателя КГИОП 22.05.2002 (Приложение №1. Учетные документы по выявленному объекту культурного наследия).

3) Копия Распоряжения КГИОП от 10.12.2013 №10-628 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дома А.П. Рот» (Приложение №1. Учетные документы по выявленному объекту культурного наследия).

4) Копия Задания КГИОП от 16.10.2025 №01-21-2619/25-0-1 (согласовано по доверенности 16.10.2025) на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дома А.П. Рот» (ремонт и приспособление для современного использования помещений 19-Н, 20-Н) (Приложение №2. Задание КГИОП. Доверенность. Письмо КГИОП).

5) Копия Доверенности от 15.09.2025 серии: 78АВ №7265302 (Приложение №2. Задание КГИОП. Доверенность. Письмо КГИОП).

6) Копия письма КГИОП от 31.10.2025 №01-43-27854/25-0-0 (Приложение №2. Задание КГИОП. Доверенность. Письмо КГИОП).

7) Копия Выписки из ЕГРН от 28.10.2025 №КУВИ-001/2025-197475437 (Приложение №3. Выписка из ЕГРН).

8) Копия Выписки из ЕГРН от 28.10.2025 № КУВИ-001/2025-197475549 (Приложение №3. Выписка из ЕГРН).

³ Объект экспертизы указан в соответствии со ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

9) Технический план помещения 20-Н от 21.03.2023, фрагмент Плана 1 этажа, 10ЛК (Приложение №4. Документы технического учета).

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

На фасадах двора колодца, образованного фасадами выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 27 лит. А и выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 25, лит. А, расположено оборудование в виде внешних блоков кондиционеров и воздухопроводов, эксплуатируемое помещениями №№ 19-Н и 20-Н дома 27, лит. А. Разрешение КГИОП и/или Акт приемки КГИОП на размещение указанного оборудования собственником помещений №№ 19-Н и 20-Н не представлены, в связи с чем экспертами сделан вывод, что работы выполнены самовольно.

Однако экспертами также сделан вывод, что работы по размещению оборудования на фасадах объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» не привели к изменению предмета охраны выявленного объекта культурного. Архитектурно-художественное решение дворов колодцев не отнесено к предмету охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 27 лит. А.

Часть оборудования закрепленного к фасадам выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 25 лит. А, согласно проекту, представленному на экспертизу, подлежит демонтажу с восстановлением отделки.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения экспертизы, отсутствуют.

Обстоятельства, повлиявшие на результаты экспертизы, отсутствуют.

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

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

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

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

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

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

- Проанализировано действующее законодательство в области охраны объектов культурного наследия.

- Проанализированы проектные решения, получено представление о видах планируемых работ, сделаны выводы о влиянии принятых решений на выявленный объект культурного наследия и его предмет охраны.
- Проведена оценка проектной документации на соответствие требованиям заданий КГИОП и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации, в части состава и содержания.
- Исследования проведены **методом** сравнительного анализа всего комплекса полученных в результате экспертизы данных. Результаты исследований оформлены в виде настоящего акта.
- На основании проведенных исследований и анализа представленной проектной документации экспертами сформулирован вывод о ее соответствии требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
- При проведении экспертизы экспертами соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные ст. 29 Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечена объективность, всесторонность и полнота проведенных исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов. Экспертами самостоятельно оценены результаты исследований и сформулированы выводы экспертизы.

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

10.1. Собственник или пользователь объекта:

Помещения №№ 19-Н и 20-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом 27, литера А находятся в частной собственности (Приложение №3. Выписки из ЕГРН).

10.2. Общие сведения об объекте культурного наследия:

Здание по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом 27, литера А, на основании Приказа КГИОП от 20.02.2001 №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (далее – Приказ) является выявленным объектом культурного наследия «Дом А.П. Рот».

Адрес выявленного объекта согласно Приказу – Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., 27.

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» утвержден заместителем председателя КГИОП 22.05.2002 (Приложение №1. Учетные документы по выявленному объекту культурного наследия).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» определен Распоряжением КГИОП от 10.12.2013 №10-628 (Приложение №1. Учетные документы по выявленному объекту культурного наследия).

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

Выявленный объект культурного наследия «Дом А. П. Рот» (Рубинштейна ул., 27) расположен в квартале, ограниченном улицами Рубинштейна и Ломоносова, Щербаковым переулком и набережной реки Фонтанки.

В разные времена улица называлась по-разному: Головиным переулком (1739-1800), Троицким переулком (1798-1821), Троицкой улицей (1821-1929). Головин переулок был проложен в 1740-х гг. от Троице-Сергиева подворья на Невском проспекте (ныне библиотека Маяковского) к Загородной дороге, был мощен деревом. С этого переулка в XVIII в. подъезжали к загородным поместьям на берегу Фонтанки, в том числе к усадьбе графа Ф. А. Головина, по которому он получил первое название. Название Троицкая улица официально утверждено 16 апреля 1887 г.⁴

Застройка Троицкой улицы и пересекающих ее переулков до второй половины XIX века была весьма невзрачной – деревянные дома чередовались с пустырями. Значительная часть проезда, включая Щербаков переулок, выгорела во время майских пожаров 1862 года, что послужило стимулом для интенсивного строительства. С середины XIX века появляются новые каменные здания. Участок дома А. П. Рот имел номер 7 (29) (позже 27) по Троицкому переулку (позже улице) и относился ко 2-му участку Московской части.⁵

Доходный дом А. П. Рот построен в 1873-1874 гг. архитектором М. А. Макаровым. Кроме этого дома жена полковника Александра Петровна Рот владела соседним домом 25, построенным тоже М. А. Макаровым в 1873-1874 гг., а также домами на Пушкинской улице – доходный дом №18 и дом меблированных комнат №20.

Архитектор Михаил Алексеевич Макаров приехал в Санкт-Петербург из Киева, учился в Академии Художеств у А. И. Штакеншнейдера и Г.Ю. Боссе. В 1858 г. выпустился из Академии Художеств, в 1859 получил звание академика. В Санкт-Петербурге по проектам Макарова построены многочисленные доходные дома в стиле эклектики и другие работы, всего около 30 зданий. Макаров погиб при пожаре в 1873 г., начатые им постройки, в том числе два дома А. П. Рот на Пушкинской улице, завершал его ученик Александр Васильевич Иванов.⁶

История возведения дома зафиксирована в письменных документах и на сохранившихся чертежах архитектора Макарова, с многочисленными приписками и пометками автора, например, что «строение предполагается построить под один карниз с соседними», подпись: «30 июля 1873 г. архитектор Макаров». Соседний дом №25 выстроен одновременно также по проекту Макарова и имеет подобную композицию фасада: четырехэтажные прямоугольные ризалиты по бокам и заглубленная относительно красной линии центральная пятиэтажная часть фасада между ними. В архиве ЦГИА СПб имеются планы, фасады, в том числе дворовые, план двора, разрезы всех флигелей с показанием лестниц, печей и туалетов. Оформление лицевого фасада существующего здания несколько отличается в деталях от представленного в проекте. Различия касаются декоративного оформления, особенно в части обрамления окон второго этажа.⁷

К 1874 г. выполнено устройство пристройки к существующему каменному 6-этажному надворному строению, означенному на генеральном плане лит. Е (последний дворовый флигель, на первоначальном чертеже Макарова отсутствует), и другие работы, касающиеся

⁴ Горбачевич К. С., Хабло Е. II. Почему так названы? - Л: Лениздат, 1985.

⁵ Ерофеев А. Д. Петербург в названиях улиц. Происхождение названий улиц и проспектов, рек и каналов, мостов и островов. - СПб: Астрель-СПб, 2008.

⁶ Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века. Под общ. ред. Б. М. Кирикова. - СПб: Пилигрим, 1996.

⁷ ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5304.

дворовых флигелей. Сопровождается фасадами и подробным планом 1-го этажа флигелей второго двора.

22 июня 1884 г. выдано разрешение на строительство одноэтажного деревянного сарая, мусорных ям и ретирадника, кроме того, предписывается устроить в световых двориках подземные водосточные колодцы.

15 июня 1912 г. разрешаются строительные работы по переустройству 1 этажа флигеля А (самого дальнего, лит. Е по первоначальной маркировке). 10 мая 1916 г. выдано разрешение на переустройство четвертого этажа лицевого флигеля лит. А, с выломкой капитальных стен, подводкой металлических балок, устройством перегородок. В это время участок принадлежит Ф. И. Пржесмыцкому.⁸

В 1959 г. выполнен капитальный ремонт здания.

В 2001 г. «Дом А. П. Рот» по адресу Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 27, лит. А, включен в «Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» на основании Приказа КГИОП №15 от 20.02.2001.

10.4. Описание современного состояния объекта:

Выявленный объект культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 27, лит. А, представляет собой здание, состоящее из лицевого и трех дворовых корпусов, образующих двор, доступ в который осуществляется через два воротных проезда со сводчатыми перекрытиями, в лицевом юго-западном и дворовом северо-западном корпусах. Наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные. Крыша здания – двускатная, покрыта металлом. С северо-восточной и с юго-западной стороны здания образованы четыре двора колодца.

Лицевой фасад по крайним световым осям акцентирован двумя массивными четырехэтажными, прямоугольными в плане объемами ризалитов с балконами в уровне третьего этажа. Фасад оштукатурен и окрашен, характер штукатурки – окрашенная штукатурка (гладкая штукатурка и с разделкой линейным рустом: с чередованием фактурного и гладкого – в уровне 1-го этажа, фактурного руста и руста с алмазной гранью – в оформлении углов ризалита, в уровне 1-2-го этажей; уплощенный руст – в уровне 2-го этажа, рустованные лопатки в оформлении углов ризалита в высоту 3-4-го этажей со стилизованным цоколем, оформленным профилированной прямоугольной филенкой с вынутыми углами; уплощенный руст – в межоконных пространствах в части лицевого фасада между ризалитами в уровне 4-го этажа). Оконные и дверные (балконные) проемы – прямоугольные, с полуциркульным завершением. Фасады богато оформлены лепным и архитектурным декором.

Характер отделки дворовых фасадов – окрашенная штукатурка (гладкая и разделкой линейным рустом), штукатурка «под шубу». Оконные проемы – прямоугольные, с лучковым завершением, с полуциркульным завершением. По горизонтали фасады членятся междуэтажными карнизами и профилированными тягами. На дворовых фасадах размещено лифтовое оборудование.

Проектом предусмотрены решения по переносу оборудования, размещенного на фасадах двора колодца, образованного стенами выявленного объекта культурного наследия

⁸ ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5304.

«Дом А.П. Рот» (ул. Рубинштейна, д. 27, лит. А) и соседнего здания выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» (ул. Рубинштейна, д. 25, лит. А). На фасаде дома 27 размещены внешние блоки кондиционеров и воздуховоды, в том числе эксплуатируемые помещениями №№19-Н и 20-Н дома №27. Часть эксплуатируемого указанными помещениями оборудования крепится к фасаду дома №25.

На фасадах двора колодца, образованного фасадами выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 27 лит. А и выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 25, лит. А, расположено оборудование в виде внешних блоков кондиционеров и воздуховодов, эксплуатируемое помещениями №№ 19-Н и 20-Н дома 27, лит. А. Разрешение КГИОП и/или Акт приемки КГИОП на размещение указанного оборудования собственником помещений №№ 19-Н и 20-Н не представлены, в связи с чем экспертами сделан вывод, что работы выполнены самовольно. Однако экспертами также сделан вывод, что работы по размещению оборудования на фасадах объекта культурного наследия не привели к изменению предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 27 лит. А. Архитектурно-художественное решение дворов колодцев не отнесено к предмету охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 27 лит. А.

Фасады двора колодца гладко оштукатурены, оконные проемы прямоугольной конфигурации, заполнения деревянные и из ПВХ профилей. Состояние фасадов в границах проектирования в целом можно охарактеризовать как неудовлетворительное. Отмечены дефекты в виде деструкции красочных и штукатурных слоев и общие загрязнения.

10.5. Описание и анализ проектной документации:

Представленная на экспертизу проектная документация – *«Ремонт и приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом 27, литера А в части помещений 19-Н и 20-Н» (шифр: 08/10-2025)*, разработанная ООО «ПБК» (лицензия МК РФ от 26.09.2022 №МКРФ 22636, номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00616918), на основании задания КГИОП от 16.10.2025 №01-21-2619/25-0-1 (согласовано правообладателем 16.10.2025) (Приложение №2. Задание КГИОП. Доверенность. Письмо КГИОП) и содержит решения по приспособлению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» для современного использования в части помещений 19-Н и 20-Н.

Результаты предварительных работ представлены в *Разделе 1. Предварительные работы:*

Комплект исходно разрешительной документации представлен в *Томе 1. Раздел 1. Исходно-разрешительная документация. Фотофиксация (шифр: 08/10-2025-ИРД.ФФ)*. В составе исходно-разрешительной документации в том числе представлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, в котором сделан вывод о том, что предполагаемые к выполнению работы не оказывают влияние на конструктивные и другие

характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот».

Результаты комплексных научных исследований отражены в *Разделе 2. Комплексные научные исследования – Том 2. Раздел 2. Комплексные научные исследования (шифр: 08/10-2025-КНИ)*. В разделе представлены краткая историческая справка и альбом иконографических материалов, обмерные чертежи и результаты инженерно-технических исследований в границах проектирования.

По результатам инженерно-технических исследований, визуального освидетельствования объекта проектирования, согласно материалам заключения, установлено следующее:

Здание 4-5-6-этажное. Фундаменты ленточные, сложены из бута. Стены сложены из керамического кирпича. Перекрытия по металлическим балкам с железобетонным и деревянным межбалочным заполнением. Стропильная система выполнена из деревянных элементов. Кровля фальцевая, металлическая, выполнена по деревянной обрешетке. Водосток организованный, наружный. В настоящее время здание эксплуатируется, общее состояние – удовлетворительное, конструктивных дефектов не выявлено, лицевой фасад отреставрирован, дворовые фасады требуют ремонта.

Помещения 19-Н и 20-Н расположены на 1-ом этаже здания и имеют два входа – с ул. Рубинштейна и из арки. Общее состояние помещений – удовлетворительное.

Состояние системы вентиляции внутри помещений удовлетворительное. Вытяжка системы вентиляции установлена на фасадах двора колодца с креплением части оборудования к фасаду дома №25. Внешние блоки кондиционеров размещены на фасадах двора колодца. Разрешение КГИОП на размещение оборудования систем вентиляции и кондиционирования, эксплуатируемого помещениями 19-Н и 20-Н, не представлено. На фасадах двора колодца также размещено оборудование относящееся к соседним помещениями дома №25 и №27.

В границах обследования на фасады двора колодца выходят окна и дверь помещений 20-Н и 19-Н.

На фасаде размещено оборудование: трассы инженерных коммуникаций (электросети, подводки фреона), проложенные открытым способом и наружные блоки кондиционеров. Из окон помещений через фрамуги проходят воздухопроводы, и поднимаются вверх с креплением к фасаду соседнего здания (дома №25). Воздуховод проходит по всей высоте здания.

Вытяжка систем вентиляции выходит из двух окон, далее объединяется в одну трубу и поднимается наверх в простенке на максимально возможном удалении от окон по фасаду соседнего дома (дома №25). Вытяжка выполнена из воздухопроводов круглого сечения диаметром 350-500мм, не окрашена. Общее состояние – удовлетворительное.

Наружные блоки кондиционирования для нужд помещений 19-Н и 20-Н закреплены на кронштейнах к фасаду здания.

В процессе обследования обнаружены следующие дефекты и повреждения:

- общие загрязнения;
- деструкция окрасочного и штукатурного слоев;
- штукатурная отделка фасада имеет локальные трещины.

По результатам обследования сделан вывод, что ограждающие конструкции фрагмента дворового фасада в границах проектирования находятся в **работоспособном** состоянии.

Отделка дворового фасада находится в неудовлетворительном состоянии, рекомендовано выполнить ремонт по отдельному проекту.

Вытяжка (воздуховод) является временным элементом на фасаде (возможно выполнить простой демонтаж вытяжки с фасада здания), состояние вытяжки удовлетворительное.

Рекомендовано предусмотреть перенос воздуховода креплений воздуховода с соседнего здания (дома №25) и демонтаж креплений наружных блоков кондиционирования с установкой на землю, выполнить окраску воздуховода и креплений в цвет фасада. После демонтажа вытяжки с фасада выполнить заделку отверстий штукатурным раствором близким по составу к существующему.

Решения проекта отражены в *Разделе 3. Проектная документация:*

Описание и обоснование решений, предусмотренных проектом, представлено в пояснительной записке к проекту – *Том 3.1. Раздел 3. Пояснительная записка (шифр: 08/10-2025-ПЗ).*

Архитектурные решения – *Том 3.2. Раздел 3. Архитектурные решения (шифр: 08/10-2025-АР).*

Решения по вентиляции и кондиционированию – *Том 3.3. Раздел 3. Вентиляция и кондиционирование (шифр: 08/10-2025-ОВ).*

Проектом учтено, что на момент начала проектирования выполнены следующие работы:

Окно (пом. 20-Н) металлопластиковое трехчастное, в верхней фрамуге расположена вентиляционная решетка и вывод воздуховода.

По фасаду по оси «2» проходит трасса воздуховода, выступающая на 1 м над кровлей.

На фасаде по оси «В» установлены наружные кондиционерные блоки (2 шт.)

Помещения (19-Н и 20-Н) оборудовано системой вентиляции. Вытяжная вентиляция устроена через фрамугу из сэндвич-панели окна 1-го этажа фасада по оси «В» через 1 трубу; и через сэндвич-панель окна 1-го этажа фасада по оси «2» через 2 трубы различного диаметра: 350 и 450 мм) с последующим объединением в трубу диаметром 450 мм.

Проектной документацией с учетом выполненных работ, предусмотрены следующие решения:

Проектом предусмотрен перенос и замена оборудования действующей системы вентиляции на новое (воздуховоды), а также перенос внешних блоков кондиционеров с фасада на металлическую раму, на территории двора колодца с асфальтовым покрытием.

Виды работ:

- демонтаж воздуховода с фасада соседнего дома №25;
- монтаж воздуховода на дворовом фасаде с окраской в цвет фасада;
- демонтаж креплений внешних блоков кондиционеров;
- установка блоков кондиционирования на металлическую раму на территории двора колодца с асфальтовым покрытием;
- заделка отверстий штукатурным раствором и окраска после демонтажа оборудования с фасадов.

Решения проекта организации работ отражены в общей пояснительной записке к проекту – *Том 3.1. Раздел 3. Пояснительная записка (шифр: 08/10-2025-ПЗ).*

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

11.1. Нормативная документация:

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 2) Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2004 №530.
- 3) ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
- 4) ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
- 5) Копия Приказа КГИОП от 20.02.2001 №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

11.2. Архивные источники:

- 1) ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5304. Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.П. Рот, Дружинину, Г.Н. Толченову, М. и А. Сомовым, Ф.И. Пржесмышскому по Троицкой ул., 27. 1873-1916.
- 2) ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5543. Чертежи дома М.М. и А. М. Сомовых по Троицкой ул., 27. 02.08.1910-18.08.1915.

11.3. Литература:

- 1) Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века. Под общ. ред. Б. М. Кирикова. - СПб: Пилигрим, 1996.
- 2) Горбачевич К. С., Хабло Е. П. Почему так названы? - Л: Лениздат, 1985.
- 3) Ерофеев А. Д. Петербург в названиях улиц. Происхождение названий улиц и проспектов, рек и каналов, мостов и островов. - СПб: Астрель-СПб, 2008.
- 4) Исаченко В. Г. Архитектура Санкт-Петербурга. Справочник-путеводитель. – СПб: Паритет, 2004.
- 5) Исаченко В. Г. По улице Рубинштейна // Вечерний Ленинград. - 1990. - №128.
- 2) Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (учетных зданий). Справ. / К. С. Колодезникова. Е. Е. Глухова, И. А. Путилова - СПб: Альт-Софт, 2001.
- 3) Пилявский В. И., Тиц А. А., Ушаков Ю. С. История русской архитектуры. - Л: Стройиздат. Ленинградское отделение, 1984.
- 4) Пунин А. Л. Архитектура Петербурга середины и второй половины XIX века. Том 2. Петербург 1860-1890-х годов в контексте градостроительства пореформенной России. - СПб: Крига, 2009.
- 5) Юхнёва Е. Д. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. - М: Центрполиграф, 2008.

- 6) Барабанова А. И., Ямщикова Е. А. Народволицы в Петербурге. - Л.: Лениздат, 1984.

11.4. Иная документация:

1) Иконографические материалы (Приложение №5. Иконографические материалы).

2) Материалы фотофиксации (Приложение №6. Материалы фотофиксации).

3) Проектная документация – «Проект перепланировки, переустройства и объединения квартиры и нежилого помещения с целью перевода в нежилой фонд для размещения офиса по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 27, литера А, квартира 9, помещение 20-Н», ООО «ЦСКУ «АРСЕНАЛ», 2021 г., шифр 7896-08-2021 (согласована письмом КГИОП от 07.06.2022 №01-24-1070/22-0-1).

4) Акт по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 27, лит. А (Рубинштейна ул., 27), в части приспособления для современного использования квартиры 9 и помещения 20-Н, - «Проект перепланировки, переустройства и объединения квартиры и нежилого помещения с целью перевода в нежилой фонд для размещения офиса по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 27, литера А, квартира 9, помещение 20-Н», разработанной ООО «ЦСКУ «АРСЕНАЛ» в 2021 г., шифр 7896-08-2021, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия» от 24.05.2022 г., эксперты: Н.Б. Глинская, М.Ф. Прокофьев, В.А. Калинин.

5) Письмо КГИОП от 07.06.2022 №01-24-1070/22-0-1.

6) Акт приемки КГИОП от 04.05.2023 №01-34-165/23-0-0.

11.5. Электронные ресурсы:

1) Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: <https://docs.cntd.ru/>.

2) Сайт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры СПб <https://kgiop.gov.spb.ru/>.

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

4) Российская национальная библиотека [Электронный ресурс] URL: <https://nlr.ru/>

5) Яндекс Карты [Электронный ресурс] URL: <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/?ll=30.314997%2C59.938784&z=11>.

6) ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: www.etomesto.ru

7) Retromap [Электронный ресурс] URL: <https://retromap.ru/>.

8) Retro View of Mankind's Habitat [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com>.

12. Обоснования вывода экспертизы:

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

- Проектная документация содержит решения по приспособлению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» для современного использования в части в части помещений №№ 19-Н и 20-Н.

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

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

- В проектной документации представлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 18.01.2024 (далее – Акт влияния). Согласно Акту влияния проектом предлагаются следующие виды работ:

- демонтаж воздуховода с фасада соседнего дома №25;
- монтаж воздуховода на дворовом фасаде с окраской в цвет фасада;
- демонтаж креплений внешних блоков кондиционеров;
- установка блоков кондиционирования на металлическую раму на территории двора колодца с асфальтовым покрытием;
- заделка отверстий штукатурным раствором и окраска после демонтажа оборудования с фасадов.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

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

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

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

Проектная документация учитывает сохранение особенностей выявленного объекта культурного наследия значения «Дом А.П. Рот», определенных КГИОП как предмет охраны в соответствии с Распоряжением КГИОП от 10.12.2013 №10-628, а именно:

Проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны выявленного объекта культурного наследия в части ***объемно-пространственного решения, объемно-планировочного решения и декоративно-художественной отделки помещений.***

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия в части ***конструктивной системы здания*** – сохраняется. Внешние исторические капитальные стены сохраняются. Проектом предусмотрен перенос внешних блоков кондиционеров, эксплуатируемых помещениями №№19-Н и 20-Н, на землю, на металлические рамы. Отделка фасада подлежит восстановлению после демонтажа оборудования. Воздуховоды крепятся к фасаду щадящим методом и не оказывает влияния на конструкцию стен фасадов.

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия в части ***архитектурно-художественного решения фасадов*** – сохраняется. Решения по размещению воздуховодов на фасадах является обратимым. Архитектурно-художественное решение фасадов дворов колодцев не определены КГИОП как предмет охраны.

Таким образом, экспертами сделан вывод, что проектные решения учитывают требование сохранения предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот».

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

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: г. Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., 27 (ул. Рубинштейна, дом 27, литера А) – ***«Ремонт и приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом 27, литера А в части помещений 19-Н и 20-Н» (шифр: 08/10-2025)***, разработанная ООО «ПБК» в 2025 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сайт органа охраны объектов культурного наследия) в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530:

- Приложение №1.** Учетные документы по выявленному объекту культурного наследия.
- Приложение №2.** Задание КГИОП. Доверенность. Письмо КГИОП.
- Приложение №3.** Выписки из ЕГРН.

Приложение №4. Документы технического учета.

Приложение №5. Иконографические материалы.

Приложение №6. Материалы фотофиксации.

Приложение №7. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

15. Дата оформления заключения экспертизы: «02» декабря 2025 г.

Подписи экспертов:

Председатель

экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

Г.В. Иванов
(02.12.2025)

Ответственный

секретарь экспертной

комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

О.А. Блинов
(02.12.2025)

Член экспертной

комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

Г.В. Михайловская
(02.12.2025)

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

**Учетные документы по выявленному объекту
культурного наследия**



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

окуд

10 ДЕК 2013

№ 10-628

**Об определении предмета охраны
выявленного объекта культурного наследия**

«Дом А.П.Рот»






1. Определить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П.Рот», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, улица Рубинштейна, дом 27, литера А (Рубинштейна ул., 27), согласно приложению к настоящему 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 государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –
начальник управления государственного учета
объектов культурного наследия

Г. Р. Аганова

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия
 «Дом А.П.Рот»,
 Санкт-Петербург, Центральный район, улица Рубинштейна, дом 27, литера А
 (Рубинштейна ул., 27).

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>Габариты и конфигурация здания с двумя воротными проездами, включая лицевой и дворовые корпуса;</p> <p>боковые ризалиты лицевого корпуса – конфигурация (прямоугольные в плане), габариты (в одну световую ось, в высоту 1-4-го этажей);</p> <p>крыша – габариты и конфигурация (скатная), существующие отметки конька кровли, материал покрытия (листовой металл);</p>	  

		<p>воротные проезды – местоположение (лицевой корпус, северо-западный дворовый корпус), конфигурация (с лучковым завершением), габариты, оформление (гладкие наличники).</p>	 
2	Конструктивная система здания:	<p>Исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены;</p> <p>междуэтажные перекрытия – местоположение;</p> <p>своды:</p> <p>пруссские своды по металлическим балкам, на подпружных арках - (воротный проезд лицевого корпуса),</p> <p>своды воротного проезда северо-западного дворового корпуса: коробовые с распалубками (в северной части); по металлическим балкам (в южной части);</p>	  

цилиндрический и крестовый своды вестибюля и цилиндрический свод тамбура парадной лестницы;



коробовые с распалубками (площадки парадной лестницы, за исключением площадки лестницы в уровне 1-го этажа);



парадная двухмаршевая лестница лицевого корпуса с маршами по косоурам и площадками по сводам, с известняковыми ступенями, с металлическим лестничным ограждением из вертикальных ажурных стоек растительного рисунка и стоек с перехватами на площадках, с деревянными поручнями;



исторические лестницы — местоположение, тип, конструкция (на косоурах, с площадками по коробовым сводам, в том числе с распалубками), габариты, материал ступеней и ограждения, габариты лестничных клеток и площадок.

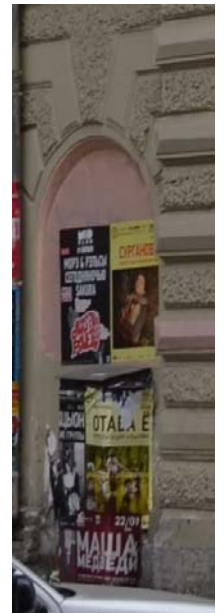


3	Объемно-планировочное решение:	Историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>Лицевые фасады:</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка (гладкая штукатурка и с разделкой линейным рустом: с чередованием фактурного и гладкого – в уровне 1-го этажа, фактурного руста и руста с алмазной гранью – в оформлении углов ризалита, в уровне 1-2-го этажей;</p> <p>уплощенный руст – в уровне 2-го этажа, рустованные лопатки в оформлении углов ризалита в высоту 3-4-го этажей со стилизованным цоколем, оформленным профилированной прямоугольной филенкой с вынутыми углами;</p> <p>уплощенный руст – в межоконных пространствах в части лицевого фасада между ризалитами в уровне 4-го этажа);</p> <p>оформление воротного проема – профилированные наличники, веерный руст, замковый камень;</p> <p>исторический дверной проем – местоположение (в центральной световой оси лицевого фасада), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты, оформление (профилированные наличники, веерный руст, замковый камень);</p> <p>историческое заполнение дверного проема – конструкция, материал (дерево, стекло(?)), цвет, оформление*;</p> <p>*по материалам архивных исследований;</p> <p>три исторических проема в уровне 1-го этажа в центральной части фасада – местоположение, конфигурация (с трехцентровым завершением), габариты, оформление (веерный руст с замковым камнем, профилированные наличники);</p>	   

заполнение проемов центральной части лицевого фасада в уровне 1-го этажа — дверные проемы с лучковым завершением в центре оформлены карнизом лучковой конфигурации (лучковым сандриком — в 7-8-ой световых осях), стилизованными уплощенными кронштейнами, фланкированы лопатками с каннелюрами, по сторонам от дверного проема — прямоугольные оконные проемы с отделкой цоколя деревом и профилированным карнизом, трехцентровое завершение проема — трехчастное, оформленное резными стилизованными консолями; историческое дверное заполнение — филенчатое;

дверные проемы в уровне 1-го этажа боковых граней ризалитов, в том числе заложенный — на южной грани северного ризалита — местоположение, конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты, оформление (профилированные наличники, веерный руст);

заполнение дверного проема северной боковой грани южного ризалита — одностворчатое, филенчатое, с полуциркульной фрамугой, оформлено профилированным карнизом лучковой конфигурации, стилизованными уплощенными кронштейнами, фланкированы лопатками с каннелюрами, завершено глухой фрамугой;



оконные и дверные (балконные) проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением – в уровне 1-го и 3-го этажей ризалитов), габариты;

историческое заполнение оконных и дверных (балконных) проемов* – материал (дерево), рисунок расстекловки, цвет;

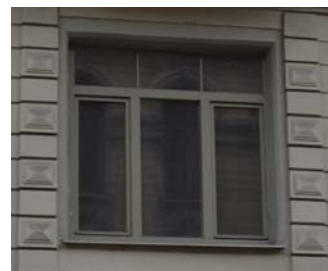
*на основании расчистки и архивных исследований;




оформление оконных проемов:







в уровне 1-го этажа (на лицевых сторонах боковых ризалитов) – веерный руст, профилированные наличники;

в уровне 2-го этажа:
фланкирующие рустованные лопатки с чередованием гладкого руста и руста с алмазной гранью – на лицевых сторонах боковых ризалитов;

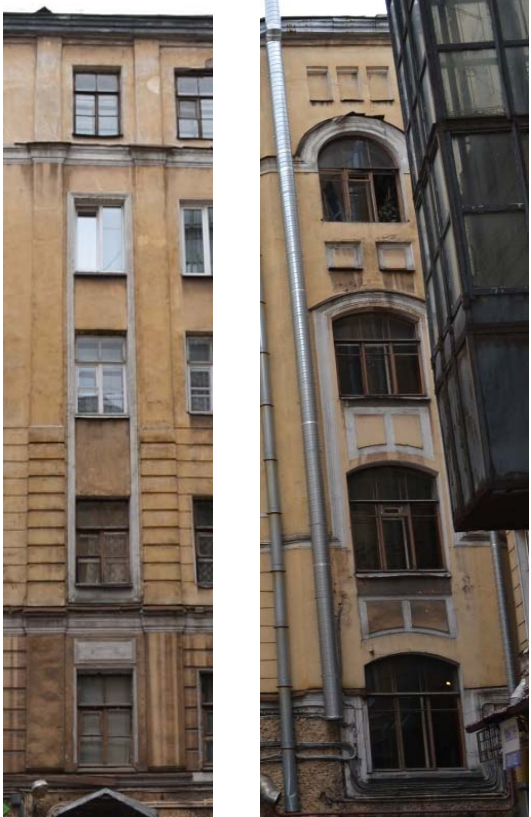


в уровне 3-го этажа:
прямые сандрики с поясом иоников на стилизованных кронштейнах с каннелюрами,
в поле сандрика – лепные композиции из профилированных филенок с лиственной гирляндой;


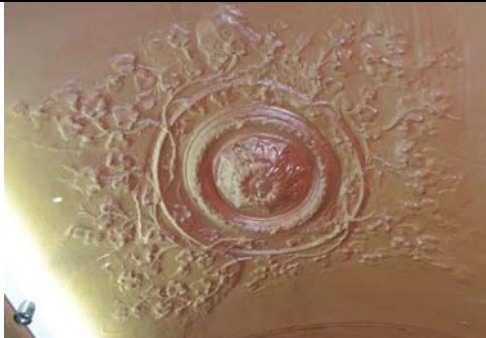





	<p>в уровне 4-го этажа: широкие профилированные наличники, прямые сандрики с поясом лиственного орнамента на стилизованных консолях, оканчивающихся декоративными лепными стилизованными деталями с бриллиантовым рустом, картушем с овальным медальоном и остролистом, профилированные филенки – в поле сандрика, раскрепованная подоконная доска, имитация ограждения в подоконном пространстве, в виде полубалясин между стилизованными пьедесталами, оформленными бриллиантовым рустом;</p> <p>в уровне 5-го этажа: прямоугольные филенки с лепными композициями из вазонов с растительным орнаментом, фланкированные пилястрами – в межоконных простенках;</p> <p>два балкона – местоположение (в уровне 3-го этажа боковых ризалитов), конфигурация (прямоугольные в плане), габариты;</p> <p>историческое ограждение балконов* – материал (металл), рисунок;</p> <p>*по материалам архивных исследований;</p> <p>оформление дверных (балконных) проемов – в виде стилизованного портала: дверной проем оформлен профилированными наличниками с поясом жгута, пазухами с фигурными филенками, фланкирован полуколоннами со стилизованными капителями коринфского ордера на пьедесталах, удерживающими антаблемент с гладким фризом и профилированным карнизом с поясом иоников;</p> <p>по сторонам упрощенной раскреповки фасада, в части оформления балконного проема - прямоугольные филенки в профилированных рамах;</p>	  
--	---	---

		<p>оформление оконных проемов в уровне 4-го этажа боковых ризалитов – фланкирован широкими лопатками, декорированными листьями аканта в основании и имитированными уплощенными профилями колонн, в завершении лопаток – стилизованные капители, украшенные профилированными филенками, между которыми (над оконным проемом) горизонтальная вставка с ромбовидным орнаментом);</p> <p>подоконное пространство оформлено имитацией ограждения из полубалясин между опорными тумбами (пьедесталами), декорированными прямоугольными профилированными накладками с бриллиантовым рустом;</p> <p>горизонтальные профилированные тяги, в том числе:</p> <p>с декоративным поясом жгута и орнаментированными вставками в оформлении углов ризалитов – над оконными проемами в уровне 2-го этажа</p> <p>и с декоративным поясом волны Витрувия – в уровне 3-го этажа, в межоконных простенках;</p> <p>гладкие и орнаментированные фризы, в том числе:</p> <p>подоконный фриз в уровне 3-го этажа – с имитацией ограждения: оформленный прямоугольными профилированными филенками с орнаментом в виде овалов – в подоконных пространствах, и прямоугольными вставками с алмазной гранью – в межоконных раскрепованных пространствах (оформленных как имитация опорных тумб)</p> <p>и подоконный фриз, оформленный поясом меандра с розетками – в уровне 5-го этажа;</p>	     
--	--	--	--

		<p>профилированные карнизы, в том числе раскрепованные, венчающий карниз ризалитов и венчающий карниз основной части фасада;</p> <p>парапетные тумбы ризалитов – местоположение, конфигурация, габариты.</p> <p>дворовые фасады:</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка (гладкая и разделкой линейным рустом), штукатурка «под шубу»;</p> <p>исторические оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные; с лучковым завершением – в уровне 1-3-го этажей и лестничного ризалита дворового фасада лицевого корпуса, с полуциркульным завершением - в уровне 4-го этажа лестничного ризалита дворового фасада лицевого корпуса), габариты (ширина и высотные отметки – для оконных проемов в уровне 1-го этажа по дворовым фасадам);</p> <p>оформление оконных проемов:</p> <p>гладкие наличники (в уровне 1-го этажа);</p>	  
--	--	---	--

		<p>профилированные наличники, объединяющие оконные проемы в одной световой оси, в высоту 3-5-го этажей в центральной части дворового западного фасада;</p> <p>прямоугольная профилированная филенка – в надоконном пространстве в уровне 2-го этажа в центральной части дворового западного фасада;</p> <p>историческое заполнение оконных проемов – материал (дерево), рисунок расстекловки, цвет;</p> <p>оформление лестничного ризалита дворового фасада лицевого корпуса - прямоугольные филенки в профилированных рамах и фигурные филенки;</p> <p>исторические дверные проемы– местоположение, конфигурация, габариты;</p> <p>лопатки, фланкирующие оконные проемы в одной световой оси, в высоту 2-6-го этажей в центральной части дворового западного фасада – рустованные в уровне 2-го этажа и разделенные профилированными карнизами в уровне между 2-м и 3-м и 5-м и 6-м этажами;</p> <p>уплощенные прямоугольные ниши в одну световую ось, в высоту 3-4-го этажей, подчеркнутые раскрепованной тягой, с повышением в части пространства между нишами – по дворовым восточному, северному и южному фасадам;</p> <p>горизонтальные профилированные тяги, в том числе:</p> <p>подоконная профилированная тяга в уровне 2-го этажа дворового фасада лицевого корпуса, в части лестничного ризалита обрамляющая оконный проем в уровне 1-го этажа ризалита снизу;</p>	  
--	--	---	---

		<p>межэтажная профилированная тяга в уровне между 2-м и 3-м этажами дворового фасада лицевого корпуса, в части лестничного ризалита обрамляющая и объединяющая оконные проемы в уровне 2-го и 3-го этажей ризалита, и, повторяющая в завершении (сверху) лучковую конфигурацию оконного проема в уровне 3-го этажа ризалита);</p> <p>профилированные карнизы, в том числе:</p> <p>подоконный профилированный карниз в уровне 5-го этажа дворового фасада лицевого корпуса, переходящий в архивольт оконного проема в уровне 4-го этажа лестничного ризалита;</p> <p>профилированные венчающие карнизы.</p>	
5	Декоративно-художественная отделка помещений:	<p>Оформление потолка тамбура парадной лестницы – круглая лепная розетка растительного рисунка в обрамлении лиственных побегов;</p> <p>историческое внутреннее заполнение тамбура парадной лестницы – конструкция (двустворчатое, глухое, с остекленной полуциркульной двухчастной фрамугой), материал (дерево, стекло), габариты, оформление (створки оформлены профилированными филенками с фигурной (круглой) вставкой в нижней части и профилированной полочкой в центре, фрамуга – в профилированной раме с полуциркульной декоративной резной деталью в центре);</p> <p>оформление стен вестибюля – штукатурные зеркала, профилированный карниз;</p>	   

оформление потолка вестибюля парадной лестницы – свод оформлен профилированными рамами (периметральные филенки, ребра свода, софиты арочного проема);



оформление подшивки лестничных площадок – штукатурные профилированные рамы (прямоугольные и распалубков), в центре - круглая лепная розетка растительного рисунка в обрамлении лиственных побегов;



оформление подшивки маршей – профилированные рамы, с прямоугольными филенками с треугольными вставками по обеим сторонам, в центральной части – прямоугольная филенка с круглой розеткой растительного рисунка;



оформление стен парадной лестницы – штукатурные зеркала;



оформление потолка парадной лестницы – на высокой падаге, широкий фриз с орнаментом меандр, профилированная рама потолка с розетками в угловых секторах.



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

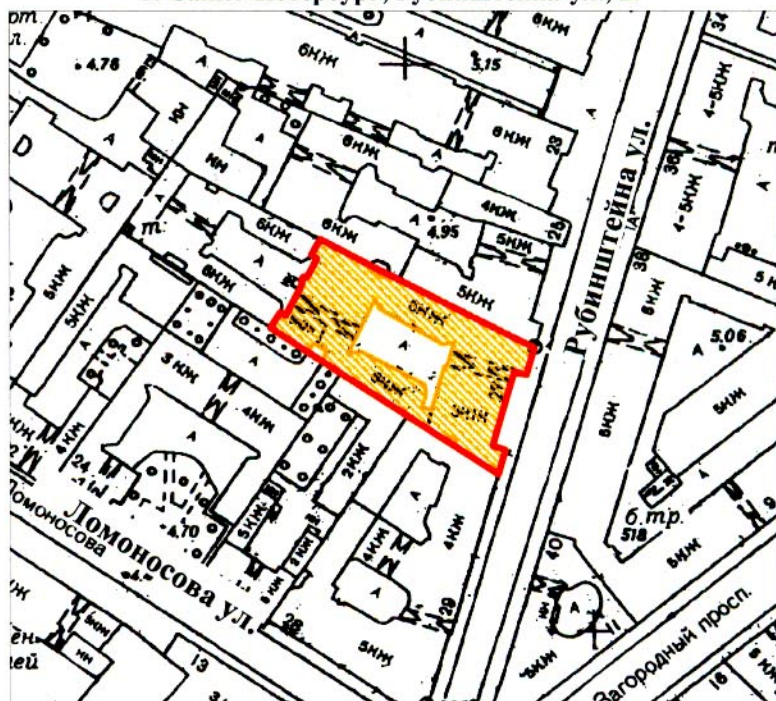
 Б.М. Кириков

М.П.

" 22 " мая 2002



**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Дом А. П. Рот"**

г. Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., 27



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____ / _____

ПРИЛОЖЕНИЕ №2.

Задание КГИОП. Доверенность.

Письмо КГИОП

СОГЛАСОВАНО:

по доверенности
(должность)
№ 78 АВ 7265302
от 15.09.2025 г.
А.В. Кукушкина
(подпись) (Ф.И.О.)
"16" октября 2025 г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель начальника отдела
Центрального района Управления по
охране и использованию объектов
культурного наследия

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

А.В. Кукушкина
(Ф.И.О.)



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 76E747A2D77B9590A11A13A7A87416F6
Владелец Кукушкина Анастасия Валерьевна
Действителен с 13.08.2025 по 06.11.2026

ЗАДАНИЕ

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

№01-21-2619/25-0-1 от 16.10.2025

(ремонт и приспособление для современного использования помещений 19-Н, 20-Н)

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

Выявленный объект культурного наследия «Дом А.П. Рот»
(основание: приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
191002, Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	улица Рубинштейна	д.	27	лит.	А	корп.	-

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

Собственник (законный владелец): собственность № ЕГРН 78:31:0001055:3286-78/011/2023-1 от 10.07.2023; 78:31:0001055:3281-78/011/2021-1 от 22.06.2021

Крупницкая Ольга Савельевна

(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)

197198, Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул./пр.	улица Блохина				д.	1/75	лит.	-				офис/кв.		28	
ИНН	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
СНИЛС	0	4	3	-	1	2	7	-	6	0	8	2	2		
Ответственный представитель:					Прасолова Полина Викторовна										
(фамилия, имя, отчество (при наличии))															
Контактный телефон:					8(905) 255 64 69										
Адрес электронной почты:					pra-polina@yandex.ru										

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

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

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

План границ территории объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» утвержден КГИОП 22.05.2002

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» утвержден распоряжением КГИОП от 10.12.2013 №10-628

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>Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований.</p> <p>Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при</p>	<p>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>

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 приспособления для современного использования помещений 19-Н, 20-Н разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	
9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:	
<p>Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.</p> <p>Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации).</p>	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

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

**Петрушевская Елена
Валентиновна**

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)

78 А В 7265302

ДОВЕРЕННОСТЬ

Российская Федерация, Санкт-Петербург.
Пятнадцатого сентября две тысячи двадцать пятого года.

Я, гражданка Российской Федерации, **КРУПИЦКАЯ Ольга Савельевна**, 03 декабря 1959 года рождения, пол женский, место рождения: гор. Ленинград, имеющая паспорт 40 09 859845, выданный ТП № 15 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не гор. Санкт-Петербурга 07 декабря 2009 года, код подразделения 780-015, зарегистрированная по адресу: Санкт-Петербург, улица Блохина, дом 1/75, квартира 28, СНИЛС 043-127-608 22,

уполномочиваю гражданку Российской Федерации, **ПРАСОЛОВУ Полину Викторовну**, 21 декабря 1986 года рождения, пол женский, место рождения: гор. Ленинград, паспорт 40 07 166277, выданный 76 отделом милиции Центрального района Санкт-Петербурга 26 марта 2007 года, код подразделения 782-076, зарегистрированную по адресу: Санкт-Петербург, 6-я Советская улица, дом 21, квартира 4,

быть мой представителем во всех административных, государственных учреждениях и иных организациях Санкт-Петербурга, в том числе в комитетах Правительстве Санкт-Петербурга, районной Администрации Санкт-Петербурга, Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, Комитете по градостроительству и архитектуре, в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству, Жилищном комитете Правительства Санкт-Петербурга, в Комитете по содержанию жилищного фонда, Инспекции федеральной налоговой службы РФ, в жилищно-эксплуатационных органах и организациях, в районном Территориальном управлении, в районном Проектно-инвентаризационном бюро Санкт-Петербурга, в районной Межведомственной комиссии, Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии», в органах пожарного надзора, ПАО «ПетроЭлектросбыт», «Петрозлектронадзор», АО «Петербургская сбытовая компания», в АО «Ленэнерго», ГУП «Водоканал», в «Петербурггаз», «Спецтранс», АО «Северо-Западный Телеком» Петербургский филиал, в КБДХ, Управлении благоустройства и коммунального хозяйства, в районных жилищных агентствах, в ГУП «Трест ГРИИ», Многофункциональных центрах представления государственных и муниципальных услуг, в территориальной службе заказчика, на телефонном узле, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, ТСЖ и иных формах организации собственников помещений, экспертно-технических и строительных организациях, по всем вопросам, связанным с ремонтом, перепланировкой, реконструкцией принадлежащих мне на праве собственности объектов недвижимости:

- нежилого помещения, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 27, лит. А, помещения 19-Н;

- нежилого помещения, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 27, лит. А, помещения 20-Н,

и ввода в эксплуатацию вышеуказанных объектов,


для чего предоставляю право подавать и получать необходимые справки, свидетельства и другие документы, в том числе справки формы 7 и 9, произвести технический и кадастровый учет объекта недвижимости, получить технические паспорта, с правом заказывать, согласовывать и получать разрешительную, проектную и иную документацию, необходимую для исполнения настоящего получения, с правом регистрации произведенной перепланировки в установленном законом порядке, получения документов после регистрации, в том числе Выписок из ЕГРН, производить финансовые расчеты, уплачивать необходимые государственные и иные сборы и пошлины в любом банке,

42

подавать и подписывать заявления, расписываться за меня и выполнять все действия и формальности, связанные с данным поручением.

Доверенность выдана сроком на 3 (три) года, без права передоверия полномочий третьим лицам.

Настоящим заверяю, что смысл, значение и правовые последствия настоящей доверенности мне нотариусом разъяснены и мне понятны, содержание настоящей доверенности соответствует моим действительным намерениям.

Крупичант Ольга Савельевна 

Российская Федерация, Санкт-Петербург.

Пятнадцатого сентября две тысячи двадцать пятого года.

Настоящая доверенность удостоверена мной, Сырицо Константином Эдуардовичем, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.


Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/257-п/78-2025-7-61.

Уплачено за совершение нотариального действия: 2500 руб.




К. Э. Сырицо



22.270.126



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

Прасоловой П. В.

pra-polina@yandex.ru

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

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

E-mail: kgiop@gov.spb.ru

<https://www.gov.spb.ru> <http://koiop.ru>

№01-43-27854/25-0-1 от 13.11.2025

31.10.2025 № 01-43-27854/25-0-0

На № 1773998 от 31.10.2025

В ответ на Ваше обращение сообщаем следующее.

Здание по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 27, литера А., является выявленным объектом культурного наследия «Дом А.П. Рот» (далее — Объект), в соответствии с приказом председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001.

По вашему запросу предоставляем предмет охраны Объекта (см. приложение), план границ Объекта (см. приложение).

Информируем, что в соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается.

Паспорт объекта культурного наследия выдается только на объект, включенный в «Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», на выявленный объект культурного наследия выдача паспорта не предусмотрена.

Акт технического осмотра Объекта не составлялся.

Приложение на 15 л. в 1 экз.

**Начальник отдела
государственного реестра
объектов культурного наследия**



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 00D0B468D213568491907F8CAEFE8DB23B

Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**

Действителен с 10.12.2024 по 05.03.2026

Д.С. Брыков

ПРИЛОЖЕНИЕ №3.

Выписки из ЕГРН

45
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.10.2025, поступившего на рассмотрение 26.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			


Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197475437	
Кадастровый номер:	78:31:0001055:3281
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001055
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2021

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 27, литера А, помещение 19-Н
Площадь:	92.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	21539602.9
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001055:2012
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:31:0001055:3069
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:	Куличенко Николай Владимирович, СНИЛС 13692133158, договор на выполнение кадастровых работ от 29.09.2020 № 20/0929, дата завершения кадастровых работ: 25.03.2021

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197475437	
Кадастровый номер:	78:31:0001055:3281
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"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Крупницкая Ольга Савельевна

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>	инициалы, фамилия

47
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 6	
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197475437			
Кадастровый номер:		78:31:0001055:3281	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупичкая Ольга Савельевна, 03.12.1959, гор. Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 043-127-608 22 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 09 №859845, выдан 07.12.2009, ТП №15 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не гор. Санкт-Петербурга 197198, Санкт-Петербург г, ул. Блохина, д. 1/75, кв. 28
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:31:0001055:3281-78/011/2021-1 22.06.2021 23:04:13
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:	Аренда
		дата государственной регистрации:	22.06.2021 23:04:13
		номер государственной регистрации:	78:31:0001055:3281-78/011/2021-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2021 по 04.10.2025 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Рубинштейна", ИНН: 7840093726, ОГРН: 1207800127677
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 05/2020, выдан 05.10.2020, дата государственной регистрации: 27.01.2021, номер государственной регистрации: 78:31:0001055:3069-78/011/2021-16 Дополнительное соглашение, выдан 04.03.2021, дата государственной регистрации: 16.06.2021, номер государственной регистрации: 78:31:0001055:3069-78/011/2021-17

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197475437

Кадастровый номер:	78:31:0001055:3281
--------------------	--------------------

		Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 05/2020 от 05.10.2020 г., № 2, выдан 25.07.2023, дата государственной регистрации: 14.11.2023, номер государственной регистрации: 78:31:0001055:3281-78/011/2023-4
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	22.06.2021 23:04:13
	номер государственной регистрации:	78:31:0001055:3281-78/011/2021-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.06.2021 с 22.06.2021
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197475437				
Кадастровый номер:		78:31:0001055:3281		
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют	
8	Сведения о 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:		Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

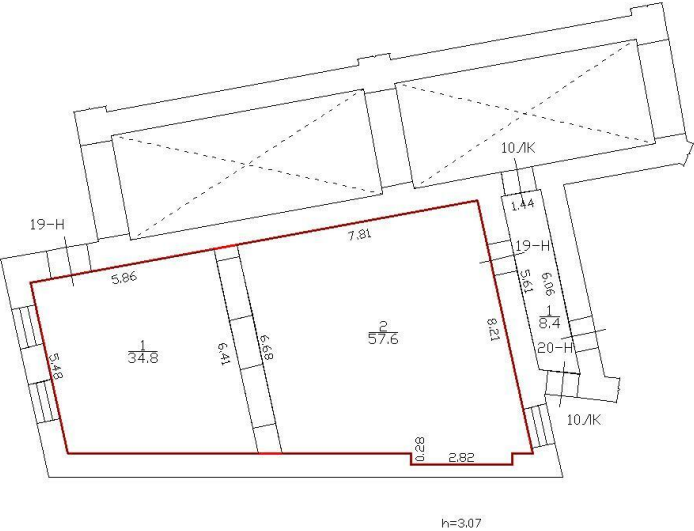
полное наименование должности

инициалы, фамилия


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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197475437			
Кадастровый номер: 78:31:0001055:3281		Номер этажа (этажей): 1	

План части 1 этажа



Масштаб 1:200

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

51
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости




Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.10.2025, поступившего на рассмотрение 26.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197475549			
Кадастровый номер:	78:31:0001055:3286		
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001055		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.07.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	г.Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 27, литера А, помещение 20-Н		
Площадь:	99.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	22650986.99		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001055:2012		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:31:0001055:2137; 78:31:0001055:3282		
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:	Сергеев Сергей Владимирович, СНИЛС 06799361834, договор на выполнение кадастровых работ от 21.06.2023 № 2971, дата завершения кадастровых работ: 21.06.2023		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия


Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197475549	
Кадастровый номер:	78:31:0001055:3286
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"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Крупницкая Ольга Савельевна

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

53
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 6	
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197475549			
Кадастровый номер:		78:31:0001055:3286	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупичкая Ольга Савельевна, 03.12.1959, гор. Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 043-127-608 22 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 09 №859845, выдан 07.12.2009, ТП №15 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не гор. Санкт-Петербурга 197198, г. Санкт-Петербург, ул. Блохина, д. 1/75, кв. 28
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:31:0001055:3286-78/011/2023-1 10.07.2023 15:56:26
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:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	23.08.2023 11:31:40	
	номер государственной регистрации:	78:31:0001055:3286-78/011/2023-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.08.2023 по 24.07.2028	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Рубинштейна", ИНН: 7840093726, ОГРН: 1207800127677	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 04/2023, выдан 25.07.2023, дата государственной регистрации: 23.08.2023, номер государственной регистрации: 78:31:0001055:3286-78/011/2023-4	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197475549		
Кадастровый номер:		78:31:0001055:3286
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	10.07.2023 15:56:26
	номер государственной регистрации:	78:31:0001055:3286-78/011/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	бессрочно
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

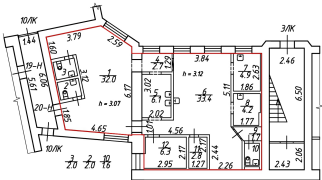
инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197475549			
Кадастровый номер:		78:31:0001055:3286	
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:	Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197475549			
Кадастровый номер: 78:31:0001055:3286		Номер этажа (этажей): 1	
<p>Фрагмент Плана 1 этажа, 10/К</p> 			
Масштаб 1:200			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ №4.

Документы технического учета

58
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Помещения

(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)

Дата подготовки технического плана: «21» июня 2023 г.

(число, месяц, год)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

образованием 1 помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 27, литера А, в результате объединения помещений с кадастровыми номерами: 78:31:0001055:3282 и 78:31:0001055:2137.

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

В отношении физического лица:

фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица: Крупницкая Ольга Савельевна

страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): -

наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность: Паспорт гражданина Российской Федерации 4009 859845 ТП № 15 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не гор. Санкт-Петербурга 07.12.2009

адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: Российская Федерация, 197198, город Санкт-Петербург, улица Блохина, дом 1/75, литера А, квартира 28

В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:

полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: -

основной государственный регистрационный номер: -

идентификационный номер налогоплательщика: -

В отношении иностранного юридического лица:

полное наименование: -

страна регистрации (инкорпорации): -

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Сергеев Сергей Владимирович

Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): -

Страховой номер индивидуального лицевого счета: 067-993-618 34

Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 5737, «29» октября 2015 г.

Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:

Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров" (А СРО "Кадастровые инженеры")

Контактный телефон: +78123375937

Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:

ул. Дивенская, д. 5, литера А, пом. 20-Н

mail@arsenal-proekt.ru

Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "ЦСКУ "Арсенал", Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д. 5, литера А, пом. 20-Н

Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: № 2971, «21» июня 2023 г.

Исходные данные

Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:

№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения
1	2	3	4	5	6
1	Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки и (или) иных работ	07.06.2023	9-23-23	Акт приемочной комиссии Центрального района Санкт-Петербурга по приемке переустройств и (или) перепланировок, и (или) иных работ, требуемых для использования помещений в качестве жилых или нежилых помещений о завершении перепланировки и (или) переустройства помещения в многоквартирном доме	Наименование файла: Акт приемки.pdf
2	ПРОЧИЕ	21.06.2023	КУВИ-001/2023-143158232	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	-
3	ПРОЧИЕ	21.06.2023	КУВИ-001/2023-143157459	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	-
4	ПРОЧИЕ	15.10.2021	01-52-2769/21-0-1	Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)	Наименование файла: Задание КГА.pdf
5	ПРОЧИЕ	01.08.2021	7896-08-2021	Проект на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия и проект перепланировки, переустройства и объединения квартиры и нежилого помещения с целью перевода в нежилой фонд для размещения офиса	Наименование файла: Проект перепланировки.pdf
6	ПРОЧИЕ	20.02.2023	966-р	Распоряжение о переводе жилого помещения в нежилое помещение	Наименование файла: Распоряжение о переводе.pdf
7	ПРОЧИЕ	16.11.2022	01-17-1116/22	Решение о согласовании перепланировки и (или) переустройства помещения	Наименование файла: Решение MBK.pdf

Исходные данные

Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:

№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения
1	2	3	4	5	6
8	ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ОПИСАНИЕ ЗАЯВИТЕЛЯ ИЛИ ЕГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ	21.06.2023	б/н	Согласие на обработку персональных данных	Наименование файла: Согласие на ОПД.pdf

Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений

1. Сведения о пунктах геодезической сети:

№ п/п	Вид геодези- ческой сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования «____» _____ г.		
				X	Y	Сведения о состоянии		
						наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Сведения об использованных средствах измерений

№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки
1	2	3	4
1	Дальномер лазерный Leica DISTO D2	1272913506	С-ГСХ/13-01-2023/215196160, от 13.01.2023

Характеристики объекта недвижимости

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	78:31:0001055:2137; 78:31:0001055:3282
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	78:31:0001055
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	-
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	78:31:0001055:2012
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 191002, город Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 27, литера А
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	помещение 20-Н
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
13	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	-
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м², и средняя квадратическая погрешность ее определения, м²	99.7		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		-	-	-
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	20-Н		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		-	-	-
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		-	-	-
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-		

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен в связи с образованием 1 помещения, расположенного по адресу: г.СанктПетербург, улица Рубинштейна, дом 27, литера А, в результате объединения помещений с кадастровыми номерами: 78:31:0001055:3282, 78:31:0001055:2137.

Ранее учтенная квартира 9 переведена в нежилой фонд на основании Распоряжения о переводе жилого помещения в нежилое помещение № 966-р от 20.02.2023 г. и объединена со смежным нежилым помещением 20-Н. Вновь образованному помещению присвоен номер 20-Н.

Собственником представлены Акт № 9-23-23 Приемочной комиссии Центрального района Санкт-Петербурга по приемке переустройств и (или) перепланировок, и (или) иных работ, требуемых для использования помещений в качестве жилых или нежилых помещений о завершении перепланировки и (или) переустройства помещения в многоквартирном доме от 07 июня 2023 г, Проект на проведение работ по сохранению культурного наследия и Проект перепланировки, переустройства и объединения квартиры и нежилого помещения с целью перевода в нежилой фонд для размещения офиса (Шифр 7896-08-2021), Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) №01-52-2769/21-0-1 от 15.10.2021 г.

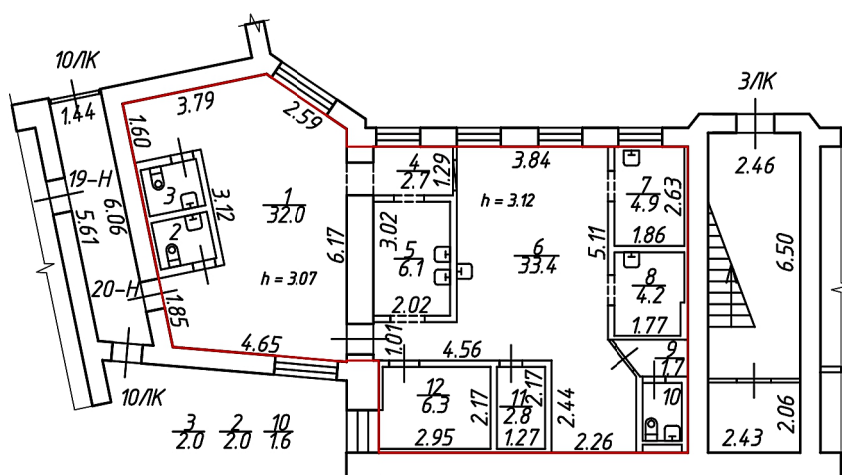
Площадь помещения 20-Н в результате объединения помещения 20-Н и квартиры 9 составляет 99,7 кв. м.

Наружные границы помещения 20-Н по отношению к совокупным границам нежилого помещения 20-Н и квартиры 9 не изменены.

Технический план подготовил кадастровый инженер Сергеев Сергей Владимирович, являющийся членом СРО КИ Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров" (А СРО "Кадастровые инженеры") (дата вступления в СРО "29" октября 2015 г. , уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 5737). Сведения о СРО КИ Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров" (А СРО "Кадастровые инженеры") содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "08" июля 2016 г. N 002).

Подпись и печать кадастрового инженера (при подготовке технического плана в форме бумажного документа): _____

Фрагмент Плана 1 этажа, 10/К

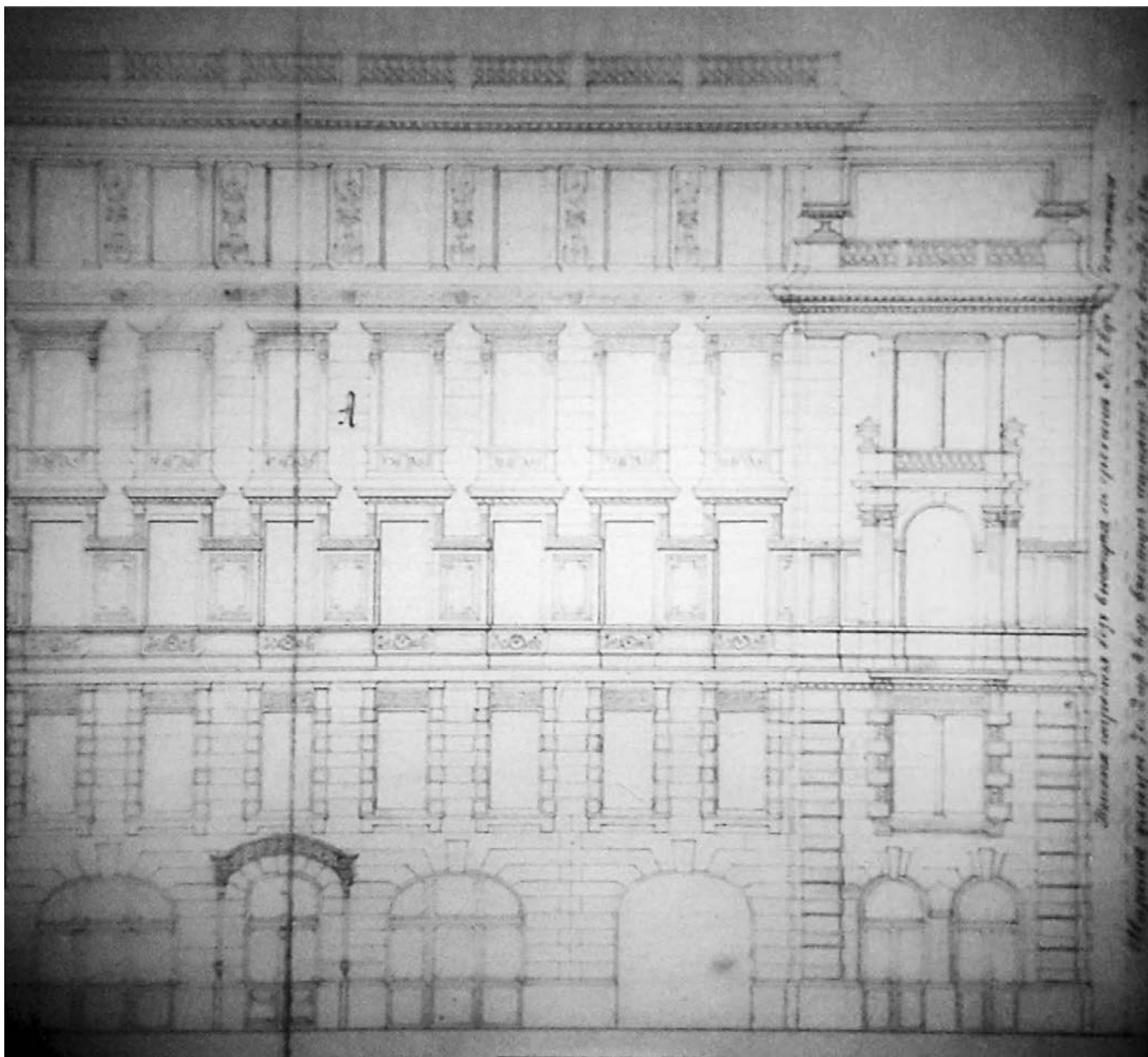


ПРИЛОЖЕНИЕ №5.

Иконографические материалы

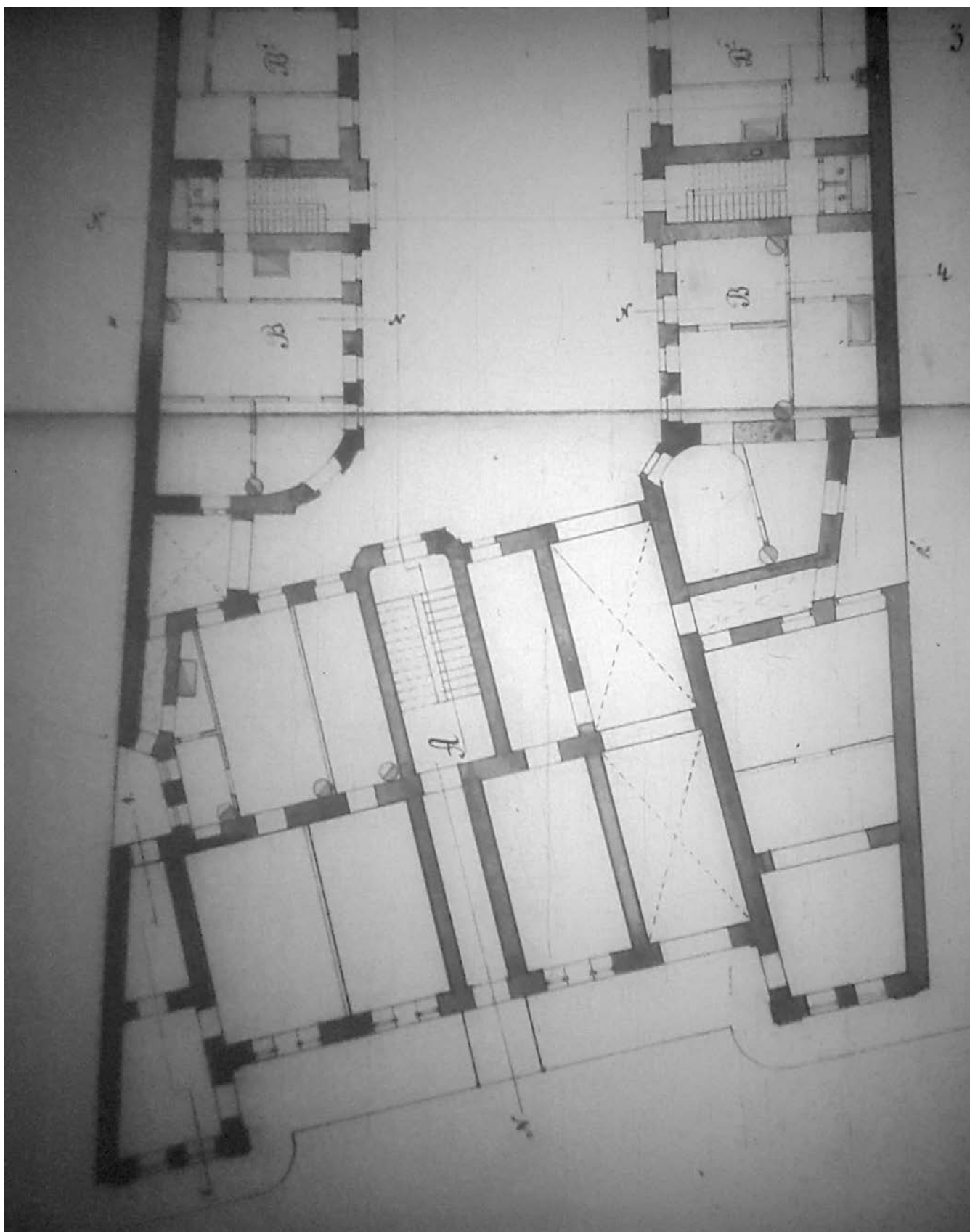
Список иллюстраций:

1. Фасад по Троицкому переулку лит. А. Проектный чертеж. Архитектор Макаров. 1873 г.
2. План двора жены полковника Александры Петровны Рот Московской части 2 уч. №7 (29). Проектный чертеж. Архитектор Макаров. 1873 г.
3. План 1-го этажа. Проектный чертеж. Архитектор Макаров. 1873 г. Фрагмент с флигелем А и флигелями В и В'.
4. Разрез флигеля А по ризалиту. Проектный чертеж. Архитектор Макаров. 1873г.
5. Фасад по Троицкому переулку. Фиксационный чертеж. Санкт-Петербургское Городское Кредитное Общество. 1910 г.
6. План двора принадлежащего Митрофану и Афанасию Михайловичам Сомовым Московской части 2го участка по Троицкой улице под №27. Фиксационный чертеж. Санкт-Петербургское Городское Кредитное Общество. 1910 г.
7. План 1го этажа дома. Фиксационный чертеж. Санкт-Петербургское Городское Кредитное Общество. 1910 г. Фрагмент с флигелем А и первым двором.
8. Улица Рубинштейна (Бывшая Троицкая ул.), 27.

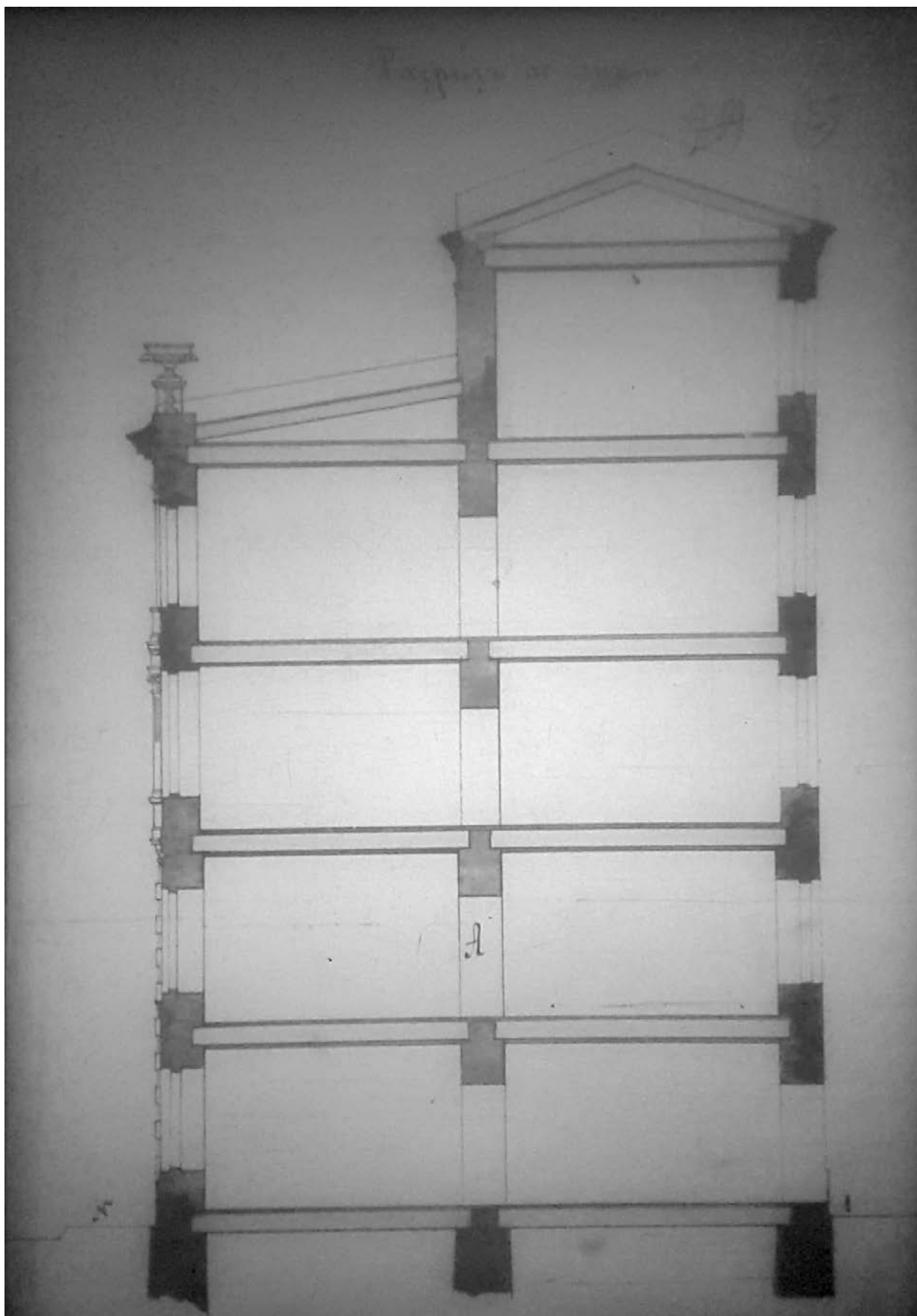


1. Фасад по Троицкому переулку лит. А. Проектный чертеж. Архитектор Макаров. 1873 г.
(ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5304)

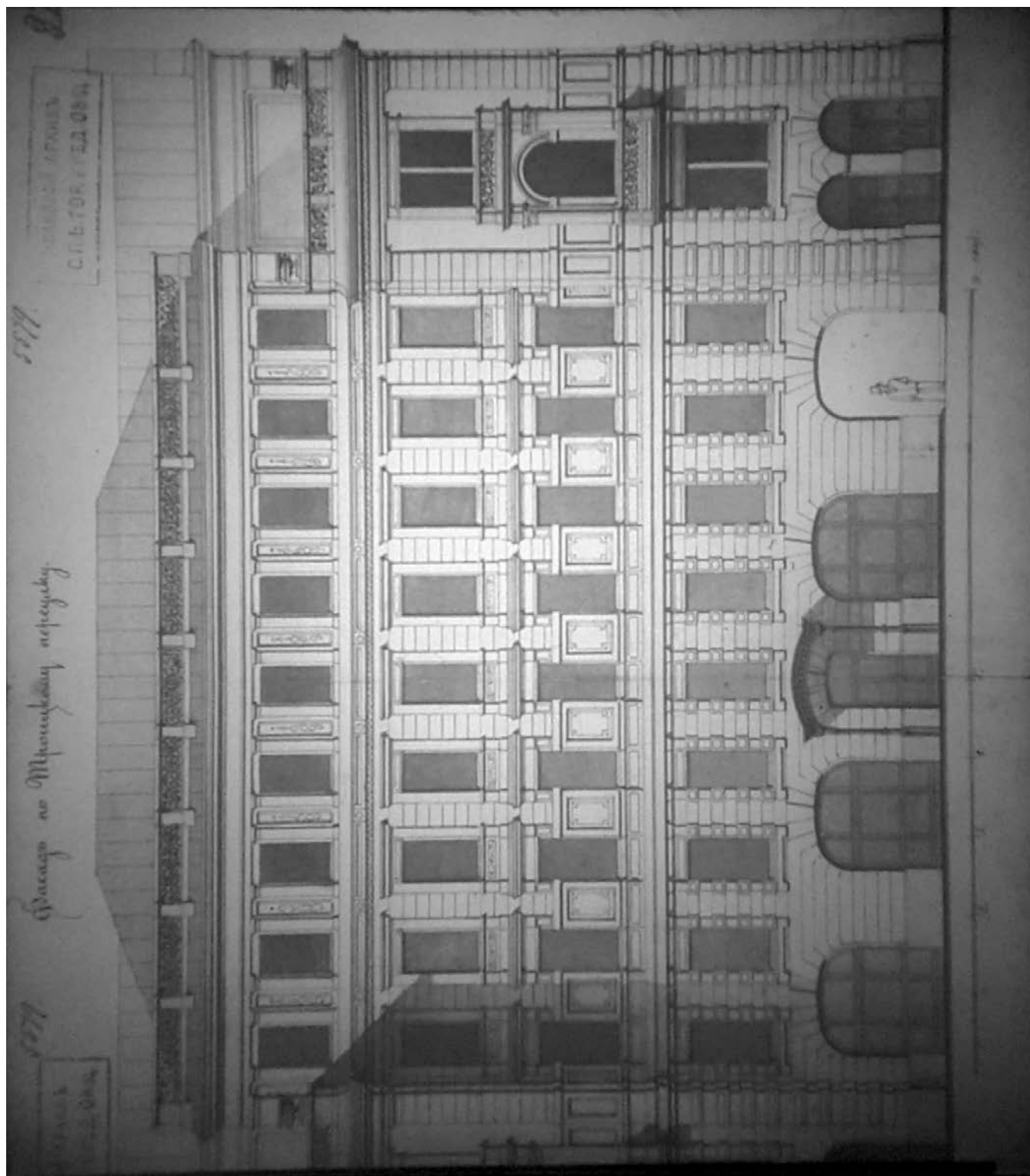
2. План двора жены полковника Александры Петровны Рот Московской части 2 уч. №7 (29). Проектный чертеж. Архитектор Макаров. 1873 г.
(ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5304)



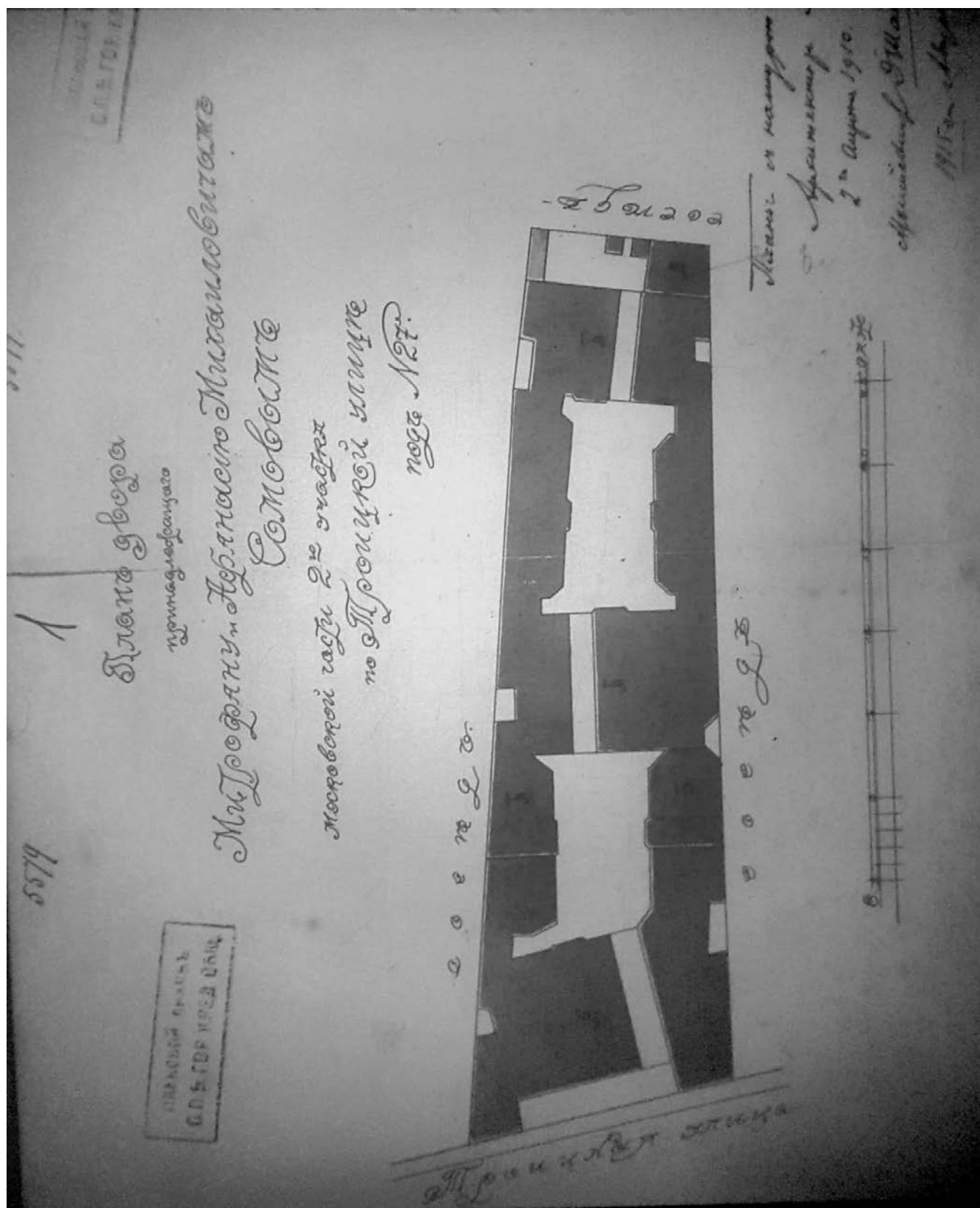
3. Плана 1-го этажа. Проектный чертеж. Архитектор Макаров. 1873 г. Фрагмент с флигелем А и флигелями В и В'. (ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5304)



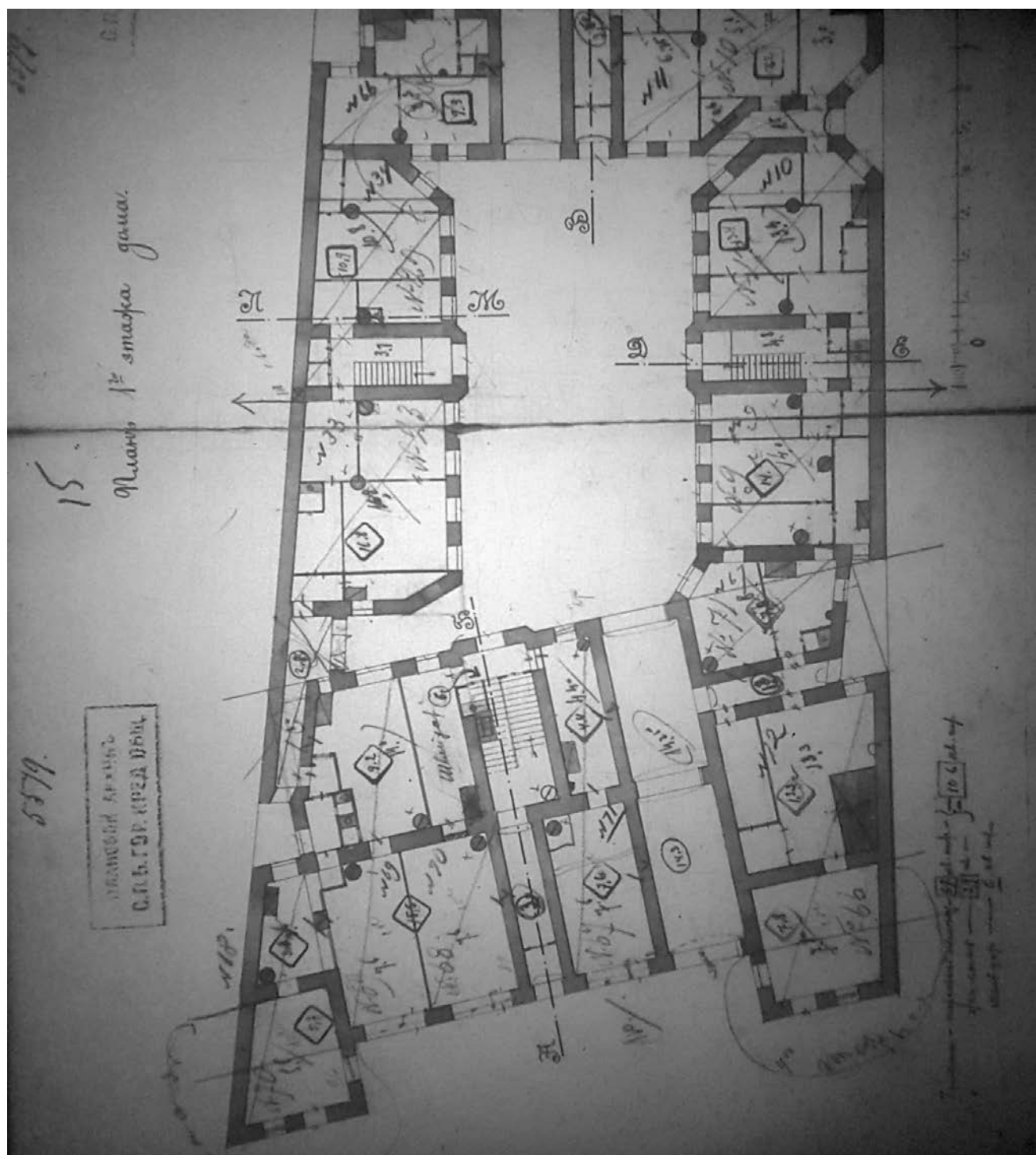
4. Разрез флигеля А по ризалиту. Проектный чертеж. Архитектор Макаров. 1873 г. (ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5304)



5. Фасад по Троицкому переулку. Фиксационный чертеж. Санкт-Петербургское Городское Кредитное Общество. 1910 г. (ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5543)



6. План двора принадлежащего Митрофану и Афанасию Михайловичам Сомовым Московской части 2го участка по Троицкой улице под №27. Фиксационный чертеж. Санкт-Петербургское Городское Кредитное Общество. 1910 г.
(ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5543)



7. План 1го этажа дома. Фиксационный чертеж. Санкт-Петербургское Городское Кредитное Общество. 1910 г. Фрагмент с флигелем А и первым двором. (ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5543)



8. Улица Рубинштейна (Бывшая Троицкая ул.), 27. Лицевой фасад. Источник: Барабанова А. И., Ямщикова Е. А. Народвольцы в Петербурге. - Л.: Лениздат, 1984.

ПРИЛОЖЕНИЕ №6.

Фотофиксация

(О.А. Блинов, 03.11.2025)

Перечень фотографий:

Фото №1. Лицевой северо-западный фасад по ул. Рубинштейна.

Фото №2. Дворовые фасады, направление съемки – северо-запад.

Фото №3. Дворовые фасады, направление съемки – северо-запад.

Фото №4. Фасады двора колодца в границах проектирования.

Фото №5. Фасады двора колодца в границах проектирования.

Фото №6. Фасады двора колодца в границах проектирования

Фото №7. Фасады двора колодца в границах проектирования, оборудование.



Фото №1. Лицевой северо-западный фасад по ул. Рубинштейна.



Фото №2. Дворовые фасады, направление съемки – северо-запад.



Фото №3. Дворовые фасады, направление съемки – северо-запад.

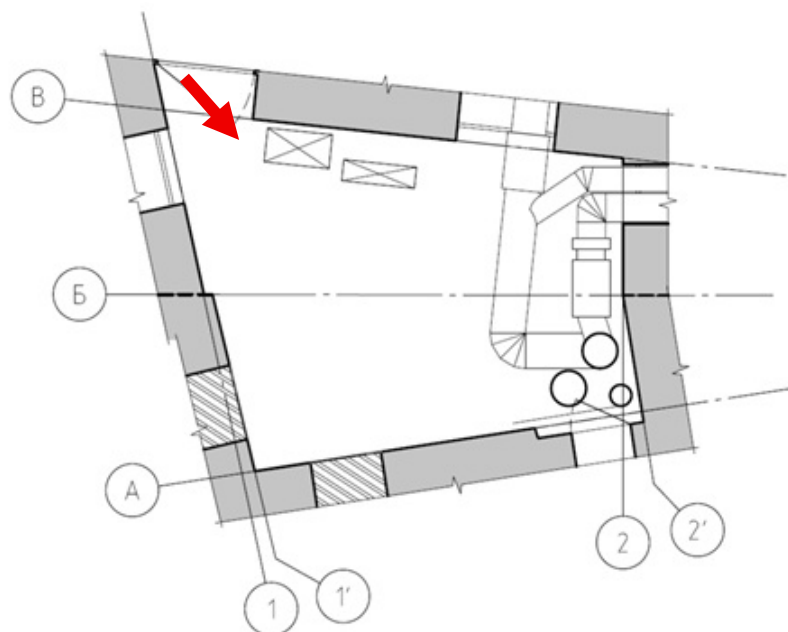


Фото №4. Фасады двора колодца в границах проектирования.

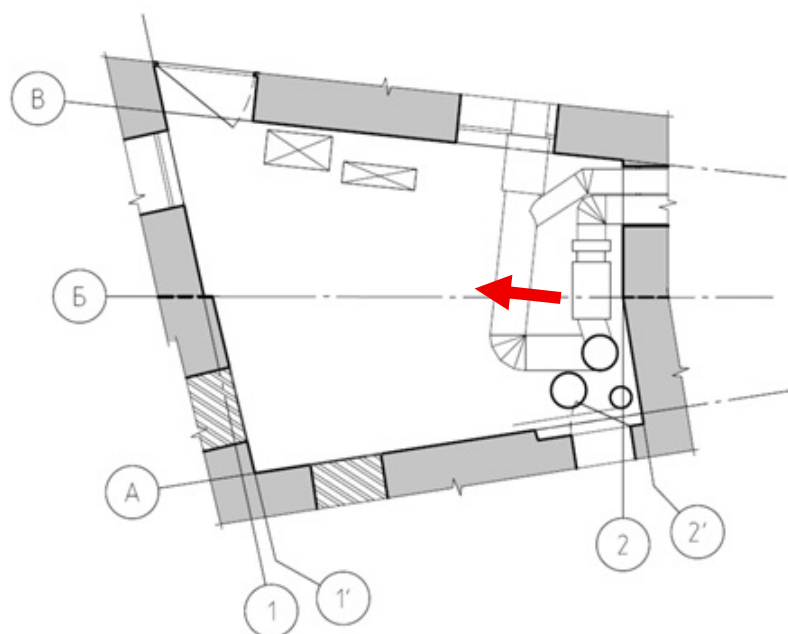


Фото №5. Фасады двора колодца в границах проектирования.

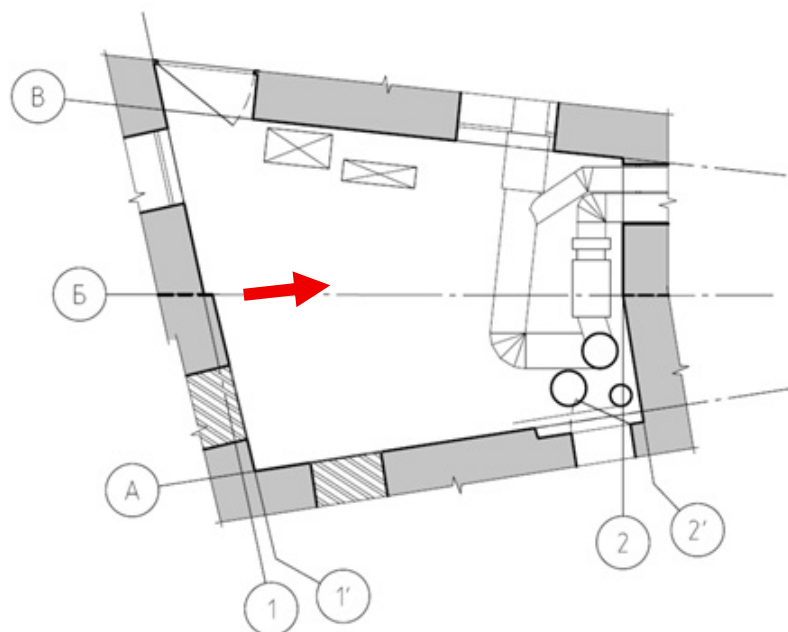


Фото №6. Фасады двора колодца в границах проектирования

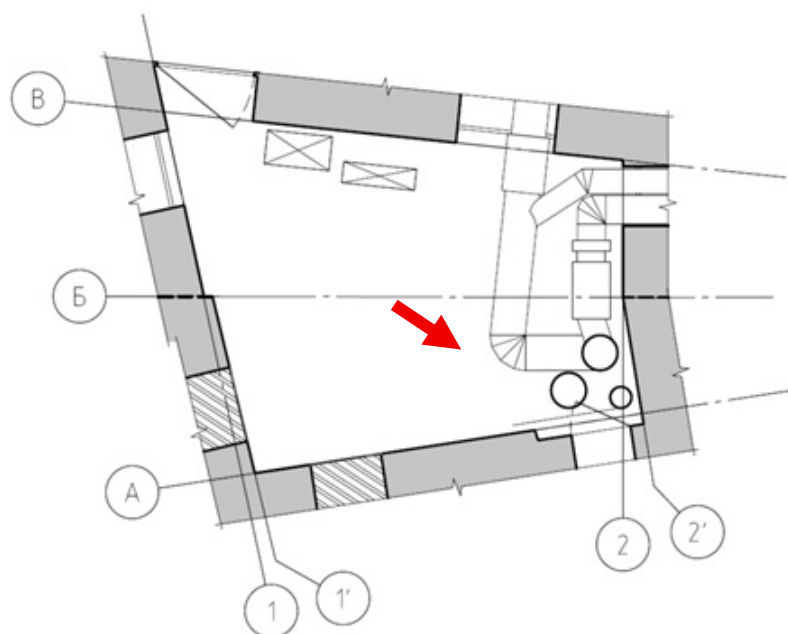


Фото №7. Фасады двора колодца в границах проектирования, оборудование.

ПРИЛОЖЕНИЕ №7.

Протоколы заседаний экспертной комиссии

Протокол №1

организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: г. Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., 27 (ул. Рубинштейна, дом 27, литера А) – «Ремонт и приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом 27, литера А в части помещений 19-Н и 20-Н» (шифр: 08/10-2025), ООО «ПБК», 2025 г.

Санкт-Петербург

«03» ноября 2025 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- **Иванов Григорий Владиславович** – аттестованный эксперт (приказы МК РФ от 17.07.2025 №1276; от 31.07.2025 №1392).
- **Блинов Олег Алексеевич** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 21.08.2025 №1493).
- **Михайловская Галина Викторовна** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 08.10.2025 №1797).

ПОВЕСТКА:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии:

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

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

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

2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии:

Решили:

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

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

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии:

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

- В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и ст. 31 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства

РФ от 25.04.2024 №530, другими нормативно-правовыми актами, действующими на момент ее проведения, а также настоящим порядком:

- Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

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

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

- Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

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

Протоколы заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии.

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

4. Определение основных направлений работы экспертной комиссии:

Решили: определить следующие направления работы экспертов:

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

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

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

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

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

Решили:

Для проведения экспертизы необходимы копии следующих документов, предоставляемых заявителем:

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

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

- 1) Проектная документация – «Ремонт и приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом 27, литера А в части помещений 19-Н и 20-Н» (шифр: 08/10-2025), ООО «ПБК», 2025 г.
- 2) Копия Плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот», утвержденный заместителем председателя КГИОП 22.05.2002.
- 3) Копия Распоряжения КГИОП от 10.12.2013 №10-628 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дома А.П. Рот».
- 4) Копия письма КГИОП от 31.10.2025 №01-43-27854/25-0-0.
- 5) Копия Задания КГИОП от 16.10.2025 №01-21-2619/25-0-1.
- 6) Копия Доверенности от 15.09.2025 серии: 78АВ №7265302.
- 7) Копия Выписки из ЕГРН от 28.10.2025 №КУВИ-001/2025-197475437.
- 8) Копия Выписки из ЕГРН от 28.10.2025 № КУВИ-001/2025-197475549.
- 9) Технический план помещения 20-Н от 21.03.2023, фрагмент Плана 1 этажа, 10ЛК.

Решили: принять от заказчика представленную документацию и приобщить ее к акту экспертизы.

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

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

Решили: утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с **03.11.2025 по 02.12.2025:**

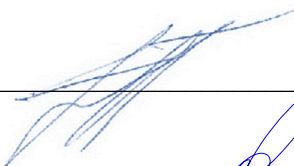
03.11.2025 – организационное заседание экспертной комиссии, фотофиксация.

03.11.2025 – 02.12.2025 – ознакомление с документацией, представленной заказчиком, и проектной документацией, подлежащей экспертизе.

02.12.2025 – заседание экспертной комиссии, итоговое рассмотрение проектной документации, подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.

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

**Председатель экспертной
комиссии**



Г.В. Иванов

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**



О.А. Блинов

**Член экспертной
комиссии**



Г.В. Михайловская

Протокол №2

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: г. Санкт-Петербург, Рубинштейна ул., 27 (ул. Рубинштейна, дом 27, литера А) – «Ремонт и приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом 27, литера А в части помещений 19-Н и 20-Н» (шифр: 08/10-2025), ООО «ПБК», 2025 г.

Санкт-Петербург

«02» декабря 2025 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- **Председатель экспертной комиссии – Иванов Григорий Владиславович** – аттестованный эксперт (приказы МК РФ от 17.07.2025 №1276; от 31.07.2025 №1392).
- **Ответственный секретарь экспертной комиссии – Блинов Олег Алексеевич** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 21.08.2025 №1493).
- **Член экспертной комиссии – Михайловская Галина Викторовна** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 08.10.2025 №1797).

ПОВЕСТКА:

1. Итоговое рассмотрение проектной документации.
2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.

1. Итоговое рассмотрение проектной документации, представленной на экспертизу:

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

Решили: проектная документация – «Ремонт и приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.П. Рот» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом 27, литера А в части помещений 19-Н и 20-Н» (шифр: 08/10-2025), ООО «ПБК», 2025 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

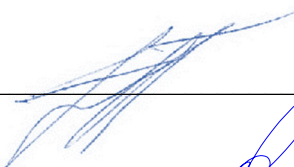
2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику:

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

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

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

**Председатель экспертной
комиссии**



Г.В. Иванов

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**



О.А. Блинов

**Член экспертной
комиссии**



Г.В. Михайловская