

**Акт**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта  
культурного наследия регионального значения «Дом Страхового  
Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг.,  
расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом  
44, литера А<sup>1</sup>: «Проект ремонта и приспособления для современного  
использования объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и  
переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт–  
Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/–  
), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

г. Санкт-Петербург

«01» декабря 2025 г.

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

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «20» ноября 2025 года по «01» декабря 2025 года.

**2. Место проведения экспертизы**

г. Санкт-Петербург

**3. Заказчик экспертизы**

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»); 190013, г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., д. 14, лит. А, 2; ИНН: 7841346465, ОГРН: 5067847471291.

---

<sup>1</sup> Согласно приказу Министерства Культуры Российской Федерации (Минкультуры России) № 21047-р от 27.11.2015 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

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

Фамилия, имя, отчество	Курленьиз Галина Александровна
Образование	Высшее – Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, диплом ВСГ № 1265104, выдан 25.06.2008 г.
Специальность	Архитектор-реставратор
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «НИИПИ Спецреставрация»
Реквизиты решения уполномоченного	Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной

органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>историко-культурной экспертизы на основании приказа МКРФ № 2519 от 30.08.2023.</p> <p><b>Объекты экспертизы:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</li> </ul> <p>Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МКРФ № 1392 от 31.07.2025:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия;</li> </ul>
---	--

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

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

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

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

В качестве экспертов не могут привлекаться лица:

- а) имеющие родственные связи с заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети);
- б) состоящие в трудовых отношениях с заказчиком;
- в) имеющие долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а также в случае, если заказчик (его должностное лицо или работник) имеет долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед экспертом;
- г) владеющие ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;

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

Председатель экспертной комиссии: подписано электронной подписью М.С. Лавриновский

комиссии:

Ответственный секретарь экспертной комиссии: подписано электронной подписью М.В. Болотина

экспертной комиссии:

Эксперт - член подписано электронной подписью Г.А. Курленьиз

экспертной комиссии:

## **6. Цели и объекты экспертизы**

### **6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### **6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44,

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в следующем составе:

- **Раздел 1. Предварительные работы:**
- **Том 1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-ИРД);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **Том 2.** Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-ИИ);
- **Том 3.** Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи) (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-ОЧ);
- **Том 4.** Техническое заключение по результатам обследования пом. 8-Н (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-ТЗ);
- **Раздел 3. Проект ремонта и приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис:**
- **Том 5.** Общая пояснительная записка (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-ОПЗ);
- **Том 6.** Архитектурные решения (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-АР);
- **Том 7.** Технологические решения (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-ТХ);
- **Том 8.** Водоснабжение и канализация (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-ВК);
- **Том 9.** Электроснабжение (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-ЭО).

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

1. Копия Решения Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета №327 от 07.09.1993 г. «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга» (*Приложение №1*);

2. Копия приказа Министерства Культуры Российской Федерации (Минкультуры России) № 21047-р от 27.11.2015 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (*Приложение №1*);

3. Копия задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее – КГИОП) № 01-21-1469/25-0-1 от 21.05.2025 г. (ремонт и

приспособление для современного использования помещения 8-Н) (*Приложение №6*);

4. Копия Распоряжения КГИОП № 1180-рп от 10.09.2024 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия»» (*Приложение №2*);

5. Копия Распоряжения КГИОП № 917-рп от 06.12.2023 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия»» (*Приложение №3*);

6. Копия Распоряжения КГИОП № 474-об/24 от 22.10.2024 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (*Приложение №5*);

7. Копия поэтажных планов (*Приложение №8*);

8. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2025-178283300 от 22.09.2025 г. (*Приложение №7*);

9. Копия договора аренды № 03-А065087 от 24.07.2024 г. (*Приложение №7*);

10. Копия доверенности от 05.05.2025 г. (*Приложение №7*);

11. Копия договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющему от 11.03.2025 г. (*Приложение №7*);

12. Копия Акта приема-передачи нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., дом 44, литера А, пом. 8-Н от 24.07.2024 г. (*Приложение №12*);

13. Копия Акта технического состояния объекта культурного наследия от 14.10.2024 г. (*Приложение №12*);

14. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

В помещении 8-Н на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы были зафиксированы выполненные без согласования с органом охраны объектов культурного наследия работы, выразившиеся в изменении планировочного решения и отделки по сравнению с данными выписки из ЕГРН, а именно: зашивка дверных проёмов между помещениями 2 и 10, 6 и 7; демонтаж встроенных шкафов в помещениях 20 и 21; устройство коробов из гипсокартонных листов (ГКЛ) в помещениях 2 и 10; замена оконных заполнений без изменения габаритов и конфигурации оконных проёмов; выравнивание стен штукатурным раствором.

На дату проведения экспертизы все строительно-отделочные работы в помещении 8-Н приостановлены до получения согласования проектной документации и положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы.

Для обеспечения объективности и всесторонности экспертизы, а также во исполнение требований пункта 1 статьи 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и подпункта «б» пункта 18 Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» выполнен анализ указанных работ на предмет их влияния на предмет охраны и соответствие действующим нормативным требованиям.

По результатам анализа установлено, что зафиксированные изменения носят локальный и обратимый характер, не затрагивают несущие конструкции и не изменяют объёмно-пространственную структуру и конфигурацию проёмов, относящихся к предмету охраны объекта культурного наследия (кроме оконных заполнений, проектом предусмотрена замена). Выполненные работы могут быть приведены в соответствие с требованиями законодательства путём корректного оформления и/или последующего восстановления отделки в соответствии с утверждённой проектной документацией и не оказывают негативного влияния на физическое состояние и историко-культурную ценность объекта.

Проектной документацией учтены фактически выполненные изменения, предусмотрено их приведение в соответствие с принятыми проектными решениями и установленными требованиями охраны, в связи с чем указанные обстоятельства не повлияли на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной экспертизы.

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

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

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-1469/25-0-1 от 21.05.2025 г. (*Приложение №6*).

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

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия при любых видах намечаемой хозяйственной деятельности, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации, независимости экспертов, в соответствии со ст. 29 закона 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации. Заключение историко-культурной экспертизы оформлено в электронном виде в виде акта, в котором содержатся результаты исследований, проведенных

экспертами в порядке, установленном пунктом 3 статьи 31 вышеуказанного Федерального закона.

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

Объект по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А является объектом культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1858 г., согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета №327 от 07.09.1993 г. «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга» (*Приложение №1*).

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 44, лит. А, зарегистрирован в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации приказом Министерства Культуры Российской Федерации под № 21047-р от 27 ноября 2015 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»; присвоен регистрационный номер 781510366260005 (*Приложение №1*).

Предмет охраны указанного объекта культурного наследия утверждён Распоряжением КГИОП № 917-рп от 06.12.2023 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» (*Приложение №3*).

План границ и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., утверждён КГИОП под № 1180-рп от 10.09.2024 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» (*Приложение №2*).

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия утверждено КГИОП № 474-об/24 от 22.10.2024 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», включенного в единый

государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (*Приложение №5*).

#### **10. 1. Собственник или пользователь объекта**

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2025-178283300 от 22.09.2025 г., помещение с кадастровым номером 78:31:0001287:3204 находится в собственности Санкт-Петербурга, в аренде ООО «БЕЛЫЕ НОЧИ», ИНН: 9701282550, ОГРН: 1247700273150 (Договор аренды, № 03-A065087, выдан 24.07.2024, дата государственной регистрации: 30.07.2024, номер государственной регистрации: 78:31:0001287:3204-78/011/2024-2) (*Приложение № 7*).

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

Трехэтажный дом был выстроен в 1778 г. для камердинера Н. С. Козлова и через год продан гоф-фурьеру Д. . Моисееву, а впоследствии надстроен. В 1820-х годах в нем жил декабрист П. . Свистунов. В начале 1840-х гг., при владельце купце Лукине, работала редакция журнала «Отечественные записки», в которой сотрудничал В. Г. Белинский. В 1857-1858 гг. архитектор Н. П. Гребенка надстроил пятый этаж на здании, принадлежавшем тогда статскому советнику Лонгинову<sup>2</sup>. С 1880-х до 1900-х гг. участок был в собственности страхового общества «Россия». Часть помещений арендовал на рубеже веков Московский купеческий банк, который вскоре перебрался в соседнее здание (дом № 46). Здесь помещались также библиотека Семенникова, магазины Северного стекольно-промышленного общества, кожевенного и войлочного производства Адельханова, оптика И. Я. Урлауба, фруктов и вин Г. Р. Нечаева<sup>3</sup>.

В 1907 г. участок перешел во владение Сибирского торгового банка, который был основан в 1872 г. в Екатеринбурге, а с 1899 г. размещался в столице. Банк финансировал преимущественно горную промышленность Сибири и Дальнего Востока. Старое здание на Невском было кардинально перестроено в 1908-1910 гг. по проекту архитектора Б. И. Гиршовича (при участии М. С. Лялевича)<sup>4</sup>. В первую очередь сооружался операционный зал с двумя рядами колонн и верхним светом. На лестницах были установлены два лифта кнопочной системы. Фасад надстроенного лицевого корпуса облицован

<sup>2</sup> Б. М. Кириков, Л. А. Кирикова, О. В. Петрова. Невский проспект. Дом за домом. - 4-е изд., перераб. - М.: Центрполиграф, 2013

<sup>3</sup> Там же.

<sup>4</sup> Там же.

серым гранитом. Основная его часть объединена пилястрами и завершена широким трапециевидным фронтом. Мощные мужские фигуры выполнены скульптором В. В. Кузнецовым, рельефные вставки - мастером-модельщиком А. Е. Громовым. Здание принадлежит к наиболее значительным образцам петербургского неоклассицизма. Подобная композиционная схема часто использовалась в строительстве 1910-х гг.<sup>5</sup>.

В довоенное время в здании размещались издательство Комитета по делам изобретений и институт «Гражданпроект», в котором работал выдающийся ленинградский архитектор Н. А. Троцкий... В 1990-е гг. в здание въехал «Двадцатый трест». В здании работало АО «Лендорстрой», осуществлявшее еще в 1951 г. благоустройство Невского проспекта.<sup>6</sup>

Уже в 1903 г. В ежегоднике «Весь Петербург» упоминается булочная-кондитерская «А. Андреев» на Невском, 44. Принадлежала она купцу первой гильдии Федору Крымзенкову.

В доме был оборудован один цех и небольшой торговый зал. Продукта производилось немного, зато реализовывался он полностью. Петербуржцы быстро оценили свежий товар, и на Невском пр. каждый день стала собираться огромная очередь.

Булочная-кондитерская и кафе просуществовали до конца 1920-х гг., а после окончания НЭПа были национализированы и переданы сначала артели «Коопромхлеб», а затем артели «Хлебопечение».

С 1936 г. - филиал 1-й Государственной конфетно-шоколадной фабрике им. Самойловой. С этого времени булочная уже прекратила своё существование, а в магазине осуществлялась продажа только продукции кондитерской фабрики. Магазин получил название «Норд».

Во время войны магазин «Норд» и кафе приостановили работу, но возобновили ее уже в 1946 г. Разработанные технологом Викторией Татарской торты: «Белая ночь», «Лунный», «Норд», «Славянский», «Аврора» и пирожные «Север», «Ленинградское», «Невское», «Лотос» стали легендой.

Здание включено в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения в 1993 году.

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

---

<sup>5</sup> Там же.

<sup>6</sup> Там же.

Прямоугольное в плане пятиэтажное здание на высоком цоколе, с мансардой, с двумя прямоугольными в плане внутренними дворами и двухэтажным восточным дворовым корпусом (северный двор перекрыт двускатным световым фонарем). Прямоугольный в плане с коробковыми сводами воротный проезд на южном лицевом фасаде.

Архитектурно-художественное решение лицевых фасадов:

Южный лицевой фасад, обращенный к Невскому проспекту - симметричный, шириной в одиннадцать световых осей, решен в приемах неоклассицизма.

Центральная часть - шириной в девять световых осей незначительно заглублена, относительно боковых, в уровне второго-четвертого этажей акцентирована рядом пилястр гигантского ордера с капителями коринфского ордера, несущими антаблемент (профилированный архитрав гладкий фриз, карниз с сухариками).

Фасад завершен высокой аттиковой стенкой с профилированным карнизов, скрывающей мансардный этаж. Материал и характер отделки фасада: на всю высоту облицован серым сердобольским гранодиоритом (месторождение «Куру»). Воротный проезд, расположенный по фасада, перекрытый центральной оси фасада, перекрытый цилиндрическим сводом, имеет полуциркульную перемычку, завершен замковым камнем клинчатой формы с металлическим декором.

Двустворчатые, глухие металлические ворота с прямоугольной калиткой в левой створке; литыми ворота декорированы литыми рельефными розетками, пальметтами и листьями аканта; прямоугольные дверные проемы по первой, третьей, восьмой и одиннадцатой световым осям, лицевого фасада; исторические приямки.

Прямоугольный дверной проем, ведущий к парадной лестнице, расположен по пятой световой оси южного лицевого фасада, ступени из гранодиорита. Прямоугольный дверной проем, расположенный по крайней восточной оси лицевого фасада. Портал оформлен профилированным наличником из гранодиорита с лавровой гирляндой, перевитой лентами; прямой профилированный сандрик на каннелированных кронштейнах с гуттами; ступени гранодиорита.

Историческое заполнение проема - металлические, двустворчатые, ажурные двери, из вертикальных стоек, разделенных орнаментальным горизонтальным Фризов, декорированных лавровым венком, гирляндой, розетками, вписанных в широкую, плоскую металлическую рамку; прямой

профилированный сандрик на каннелированных кронштейнах с гуттами - по первой световой оси.

Три прямоугольных в плане балкона, на каменных кронштейнах, расположенных в уровне второго этажа - по центральной оси фасада и в уровне третьего этажа по крайним западной и восточной осям; ограждение выполнено в виде каменной балюстрады под прямым каменным поручнем; дверной проем балкона и оконные проемы второго этажа по крайним восточной и западной осям фланкированы профилированными лопатками с рельефными гирляндами; прямоугольные оконные проемы и дверные проемы балконных дверей.

Оконные проемы третьего и дверные балконные проемы четвертого этажей по крайним восточной и западной осям вписаны в ниши с лучковым завершением, объединены уплощенным наличником с замковым камнем над проемом третьего этажа и рельефной композицией с шарами и гирляндами на каннелированных кронштейнах с гуттами - над проемами четвертого этажа; львиные маскароны в простенках окон по первой, центральной и одиннадцатой световым осям.

Ниша с лучковым завершением с вписанным в ее поле оконным проемом, фланкированным двумя рельефными сидящими мужскими фигурами; под оконными проемами третьего этажа - ложные балюстрады; под оконными проемами четвертого этажа - декоративные рельефные композиции; в простенках окон пятого этажа - прямоугольные ниши, заполненные рельефными вазонами. Металлические кованые волютообразные флагодержатели, декорированные волютообразными завитками и розетками; два вазона, расположенных по сторонам дверного балконного проема по центральной оси фасада.

Профилированные межэтажные карнизы; профилированный карниз с сухариками, завершающий боковые части фасада; профилированный карниз, завершающий атти克.

**Архитектурно-художественное решение дворовых фасадов:**

Фасады гладко оштукатурены, окрашены, западный фасад восточного дворового корпуса в уровне второго этажа - рустован, цоколь облицован плитами известняка. Объем парадной лестницы выделен дугообразным в плане ризалитом северного дворового фасада; межэтажные и венчающий профилированные карнизы, лопатки в уровне первого-второго этажей западного фасада восточного дворового корпуса.

**Исторические оконные проемы:** в уровне первого этажа, в уровне второго - мансардного этажей - (прямоугольные, с полуциркульным завершением,

трехчастные оконные проемы с лучковыми перемычками второго этажа западного фасада восточного дворового корпуса. Облицовка воротного проезда керамической глазурованной плиткой; полуциркульное окно, обращенное в воротный проезд: материал - металл, исторический рисунок веерной расстекловки.

**Декоративно-художественное оформление интерьеров:**

Оформление вестибюля парадной лестницы: внутренние двери тамбура - металлические, двустворчатые, с ручками-кольцами; нижние части стен облицованы серым мрамором. Два симметрично расположенных полуциркульных проема (окна выходящего в воротный проезд и фальшокна), декорированы архивольтами простого профиля, квадратными и восьмигранными кессонами; заполнения оконных проемов: материал (металл), исторический радиальный рисунок расстекловки; заполнение оконного проема - витражные стекла с рисунком.

Плафон потолка вестибюля декорирован профилированным восьмигранным кессоном, с круглой лепной цветочной розеткой в центре и рельефными изображениями гиппокампов, вписанных в треугольные поля по углам плафона.

Оформление интерьера парадной лестницы: облицовка стен в уровне первого-четвертого этажей белым с серыми прожилками мрамором; прямоугольные профилированные филенки в поле подшивки площадок парадной лестницы. Деревянные двусторчатые глухие двери с резными деревянными и металлическими накладными деталями - на площадках парадной лестницы; дверные наличники с прямыми или лучковыми сандриками на резных волutoобразных кронштейнах.

Оформление служебных лестниц, расположенных в южной части восточного дворового корпуса и в западной части северного дворового корпуса - прямоугольные профилированные филенки в поле подшивки площадок служебной лестницы в южной части восточного корпуса.

Оформление служебной лестницы, расположенной в северной части восточного дворового корпуса - метлахская, шестигранная плитка синего цвета, на полу площадок.

### *Интерьер помещения 8-Н*

Оконные проемы нежилого помещения 8-Н выполнены в виде ПВХ блоков. В помещение 8-Н предусмотрено два входа со стороны лестничных клеток. Первое входное заполнение расположено со стороны парадной лестничной клетки Л-1 и выполнено в виде двухстворчатой деревянной двери. Заполнения входного дверного проема со стороны служебной лестничной

клетки представлено в виде односторончатой металлической двери. Внутренние дверные заполнения в виде деревянных блоков.

Финишные напольные покрытия в помещении 8-Н смешанные: в виде ламината, в виде линолеума, в виде штучного паркета и в виде керамической плитки в санузлах.

Стены в помещении оштукатурены и окрашены.

Помещение оборудовано системами электроснабжения, отопления, ХВС, ГВС от водонагревателей, вентиляции и водоотведения.

*В помещении 8-Н архитектурно-художественные элементы интерьера, представляющие историко-культурную ценность отсутствуют (Приложение № 3. Копия распоряжения КГИОП от 06.12.2023 г. № 917-рп).*

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

### **11.1. Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы:**

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

### **11.2. Нормативная документация**

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

2. Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

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

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

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

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

### **11.3. Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература**

1. Б. М. Кириков, Л. А. Кирикова, О. В. Петрова. Невский проспект. Дом за домом. - 4-е изд., перераб. - М.: Центрполиграф, 2013
2. Кириков Б. М., Кирикова Л. А., Петрова О. В. Невский проспект. — Москва — Санкт-Петербург, Центрполиграф, МиМ-Дельта, 2004.
3. Памятники архитектуры Ленинграда. Главный редактор Г.Н. Булдаков Изд. 4-е, перераб. Л., Стройиздат, ЛО, 1975.
4. Панорама Невского проспекта. Литографии по акварелям Садовникова В. С. — Санкт-Петербург, ООО «Книга», 2003.

#### ***Архивные источники:***

1. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810

#### **Интернет-ресурсы**

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

## **12. Обоснования вывода экспертизы**

Представленная на экспертизу проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., с целью ремонта и приспособления для современного использования пом. 8-Н.

ООО «СтройЭлитПроект» имеет Лицензию № МКРФ 00509, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 15.02.2013 г. (лицензия переоформлена на основании лицензирующего органа – приказа №746 от 10.06.2019 г., приказа №662 от 21.03.2023 г.).

Проект выполнен на основании Задания КГИОП № 01-21-1469/25-0-1 от 21.05.2025 г. (*Приложение №6*), в составе:

**Раздел 1. Предварительные работы, в составе:**  
**Часть 1.1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-ИРД):**

Раздел содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: правоустанавливающую документацию, документы технического учёта, копию задания КГИОП, копию предмета охраны, копию плана границ, копию приказа МКРФ.

В разделе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 25.06.2025 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Ремонт и приспособление для современного использования пом.8-Н в части перепланировки и переустройства под офис.

На момент разработки проектных решений в квартире выполнено:

- возведены короба из ГКЛ в помещениях 2 и 10 (нумерация помещений согласно данным выписки из ЕГРН);
- выполнена замена оконных заполнений;
- демонтаж шкафов помещение 20, 21 (нумерация помещений согласно данным выписки из ЕГРН).

Предусмотрены следующие виды работ:

- демонтаж внутренних перегородок;
- монтаж перегородок из листов ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу;
- монтаж обшивок из листов ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу;
- демонтаж и устройство нового подвесного противопожарного потолка во всех помещениях;
- демонтаж сантехнических приборов;
- переоборудование сетей водоснабжения и водоотведения;
- установка новых сантехнических приборов;
- закладка участка ниши в несущей стене кирпичом;
- устройство новой конструкции пола с устройством финишного покрытия по существующему перекрытию в работоспособном состоянии (конструкция перекрытия не затронута);
- устройство лестницы из газобетона в осях «3-4/Б-Г»;
- устройство лестницы из газобетона в осях «1-2/Д»;
- установка новых внутренних заполнений дверных проемов в соответствии с предложенной перепланировкой;

- установка электроустановочных изделий, светильников и ламп;
  - переоборудование сетей электроснабжения;
  - замена существующих оконных заполнений со стороны лицевого фасада на деревянные стеклопакеты с восстановлением исторической расстекловки, цвета и глубины откосов;
  - сохранение существующих оконных заполнений на дворовом фасаде (не противоречат ПО);
  - чистовая отделка стен, полов и потолков;
  - сохранение входной двери.
- При проведении работ, указанных в Акте влияния:
- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;
  - не изменяется объёмно-планировочная структура объекта культурного наследия;
  - сохраняется архитектурно-художественное решение фасадов.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А.

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 надёжности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 г. № 881 «Об осуществлении замены и (или)

восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

**Раздел 2. Комплексные научные исследования**, в составе:

**Том 2. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 13ПНЖ/0325/-ИИ);**

**Том 3. Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи) (шифр: 13ПНЖ/0325/-ОЧ);**

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

**Том 4. Техническое заключение по результатам обследования пом. 8-Н (шифр: 13ПНЖ/0325/-ТЗ);**

В результате визуально-инструментального осмотра и анализа полученной информации о техническом состоянии строительных конструкций помещения 8-Н, можно считать, что несущие конструкции здания по внешним признакам соответствуют работоспособной категории технического состояния (согласно ГОСТ 31937-2024).

На основании данных обследования выполнены поверочные расчеты деревянных и металлических балок междуэтажного перекрытия на существующий состав перекрытия в осях «1-5/А-Л». При расчете деревянных и металлических балок учтены дефекты в виде утраты сечения. По результатам поверочных расчетов установлено, что деревянные и металлические балки перекрытия удовлетворяют требованием по прочности и прогибу на существующее загружение.

Для обеспечения безопасного пребывания граждан и сохранности инженерного оборудования требуется выполнить работы по восстановлению конструкций согласно рекомендациям ТЗ.

Планируемые работы по ремонту и приспособлению для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис технически возможны.

Подробное техническое состояние описанных выше архитектурно-конструктивных элементов отражено в рассматриваемом Разделе 2. Том 4. Состав и содержание предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют заданию № 01-21-1469/25-0-1 от 21.05.2025 г., и

достаточны для принятия обоснованных проектных решений.

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис:

**Том 5. Общая пояснительная записка (шифр: 13ПНЖ/0325/-/ОПЗ);**

Пояснительная записка, представленная в материалах проекта, содержит характеристику существующего положения, обоснование и описание проектных решений, а также рекомендации по проведению работ, организации строительства, порядка организации работ.

**Том 6. Архитектурные решения (шифр: 13ПНЖ/0325/-/АР);**

*На момент разработки Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы выполнены работы:*

- Зашивка дверного проёма между помещениями 2 и 10 (нумерация помещений согласно данным выписки из ЕГРН); зашивка дверного проёма между помещениями 6 и 7 (нумерация помещений согласно данным выписки из ЕГРН). Предмет охраны в части: «конструктивная система: фундаменты, наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение габаритах капитальных стен, в том числе габариты помещений художественно-декоративной отделкой.» - не нарушается.
- Демонтаж шкафов помещение 20, 21 (нумерация помещений согласно данным выписки из ЕГРН). Предмет охраны – не затрагивается.
- Возведены короба из ГКЛ в помещениях 2 и 10 (нумерация помещений согласно данным выписки из ЕГРН). Предмет охраны – не затрагивается.
- Выполнена замена оконных заполнений. Предмет охраны в части: «архитектурно-художественное решение фасадов: оконные проемы и дверные проемы балконных дверей: местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; заполнение оконных проемов: материал, цвет по результатам расчисток архивных исследований), исторический рисунок расстекловки; дворовые фасады: исторические оконные проемы: в уровне первого этажа - местоположение, отметки высоты, габариты ширины; в уровне второго - мансардного этажей - местоположение, конфигурация (прямоугольные, полуциркульным завершением, трёхчастные оконные проемы с лучковыми перемычками второго этажа западного фасада восточного дворового корпуса), габариты; заполнения оконных проемов: исторический рисунок расстекловки, цвет - по результатам расчисток и архивных исследований;» - нарушается в части материала оконных заполнений лицевого фасада (проектом предусмотрена замена).
- Выравнивание стен штукатурным раствором. Предмет охраны – не

затрагивается. В помещении 8-Н архитектурно-художественные элементы интерьера, представляющие историко-культурную ценность отсутствуют (Приложение № 3. Копия распоряжения КГИОП от 06.12.2023 г. № 917-рп).

**Проектными решениями предусмотрено:**

– Демонтаж внутренних перегородок; монтаж новых перегородок (из листов ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу с прокладкой минеральной ватой) на площади помещения 8-Н с последующей чистовой отделкой. Предмет охраны в части: «конструктивная система: фундаменты, наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение габаритах капитальных стен, в том числе габариты помещений художественно-декоративной отделкой.» - не нарушается.

– Демонтаж и устройство нового подвесного противопожарного потолка во всех помещениях. В помещении 8-Н архитектурно-художественные элементы интерьера, представляющие историко-культурную ценность отсутствуют (Приложение № 3. Копия распоряжения КГИОП от 06.12.2023 г. № 917-рп). Предмет охраны – не затрагивается.

– Демонтаж сантехнических приборов с устройством новых сантехнических приборов. Предмет охраны – не затрагивается.

– Устройство новой конструкции пола с устройством финишного покрытия по существующему перекрытию, находящемуся в работоспособном состоянии (конструкция перекрытия не затронута). Предмет охраны в части: «конструктивная система: исторические конструкции, междуэтажные перекрытия, световые фонари, крестовые коробовые своды, арки;» – не затрагивается.

– Устройство лестницы из газобетона в осях "3-4/Б-Г"; устройство лестницы из газобетона в осях "1-2/Д". Предмет охраны – не затрагивается.

– Установка новых внутренних заполнений дверных проемов в соответствии с предложенной перепланировкой. Предмет охраны – не затрагивается.

– Замена существующих оконных заполнений на лицевом фасаде на деревянные стеклопакеты с восстановлением исторической расстекловки, цвета и глубины откосов; сохранение существующих оконных заполнений на дворовом фасаде. Предмет охраны в части: «архитектурно-художественное решение фасадов: оконные проемы и дверные проемы балконных дверей: местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; заполнение оконных проемов: материал, цвет по результатам расчисток архивных исследований), исторический рисунок расстекловки; дворовые фасады:

исторические оконные проемы: в уровне первого этажа - местоположение, отметки высоты, габариты ширины; в уровне второго - мансардного этажей - местоположение, конфигурация (прямоугольные, полуциркульным завершением, трёхчастные оконные проемы с лучковыми перемычками второго этажа западного фасада восточного дворового корпуса), габариты; заполнения оконных проемов: исторический рисунок расстекловки, цвет - по результатам расчисток и архивных исследований;» – сохраняется.

– Не предусматривается замена входной двери парадной лестницы. Предмет охраны в части: «декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства: деревянные двустворчатые глухие двери с резными деревянными и металлическими накладными деталями - на площадках парадной лестницы;» – сохраняется.

– Проектом предусмотрена замена металлической входной одностворчатой двери со стороны дворового фасада. Предмет охраны – не нарушается.

– Проектом предусматривается оборудование помещений автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями. Предмет охраны – не затрагивается.

#### **Том 7. Технологические решения (шифр: 13ПНЖ/0325/-/TX);**

Том содержит технологическую часть проекта перепланировки и переустройства пом. 8-Н.

Приведены план с расстановкой оборудования и экспликация помещений.

В заключении тома указано, что принятые решения соответствуют действующим строительным, санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам и обеспечивают безопасную эксплуатацию при соблюдении предусмотренных мероприятий.

#### **Том 8. Водоснабжение и канализация (шифр: 13ПНЖ/0325/-/BK);**

Водоснабжение - от существующих стояков холодного водоснабжения, оборудованных установкой фильтра и счётчика воды (расположены в коридоре (пом. №13). Горячее водоснабжение от электрического водонагревателя.

Для трубопроводов хоз. пит. водоснабжения применяются полипропиленовые трубы.

Прокладка трубопроводов системы канализации предусматривается с уклоном не менее 0,02 в сторону стояков.

На трубопроводах внутреннего водопровода холодной и горячей воды устанавливаются:

- запорная арматура для отключения подачи воды в санузлах;
- запорная арматура для отключения стояков - у оснований выводов;
- спускники (штуцеры с запорной арматурой) для опорожнения магистралей в низших точках трубопроводов.

Предмет охраны – не затрагивается.

#### **Том 9. Электроснабжение (шифр: 13ПНЖ/0325/-ЭО).**

Выделенная суммарная электрическая мощность на нежилое помещение составляет – 9,4 кВт.

Все нагрузки проектируемого объекта относятся к III категории надёжности электроснабжения. Нагрузки аварийного освещения и АПС имеют I категорию надёжности.

Электроснабжение нежилого помещения 8-Н осуществляется от существующего щита ЩК, расположенного в пом. 9 (встроенный шкаф). Щит с запирающейся металлической дверцей, со степенью защиты оболочки шкафа IP31, на котором размещаются: счётчик электроэнергии, отключающий аппарат, автоматы защиты распределительной сети.

Управление освещением местное.

Групповая электросеть 3-х проводной (фаза, нуль, защитный проводник) кабелями ВВГнг-LS сеч. 3х1,5мм<sup>2</sup>, 3х2,5мм<sup>2</sup>, 5х3мм<sup>2</sup> и прокладывается скрыто: по стенам - в борозде и в легких гибких гофрированных трубах из самозатухающего ПВХ за подшивным и натяжными потолками, по перегородкам и стенам в штукатурных штрабах. Выключатели устанавливаются на высоте 0,8 м от пола. Предмет охраны – не затрагивается.

Проектные решения направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта культурного наследия, утверждённого распоряжением № 9917-рп от 06.12.2023 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» (Приложение №3).

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

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

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г.,

1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., экспертами сделаны следующие выводы:

- 1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А, утверждённого распоряжением КГИОП № 917-рп от 06.12.2023 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» (*Приложение №3*) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п.12.1 настоящего акта).
- 2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 42, 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «ремонту памятника» и «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определённый распоряжением КГИОП № 917-рп от 06.12.2023 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» (*Приложение №3*).
- 3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А.
- 4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям заданиям КГИОП № 01-21-1469/25-0-1 от 21.05.2025 г. (*Приложение №6*).
- 5) Таким образом, представленная на экспертизу проектная документация

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

**13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530**

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

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

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

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

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

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

**Приложение № 4.** Материалы фотофиксации;

**Приложение № 5.** Копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия;

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

**Приложение № 7.** Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность, копия договора аренды;

**Приложение № 8.** Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;

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

**Приложение № 10.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

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

**Приложение № 12.** Иная документация.

## **15. Дата оформления заключения экспертизы**

«01» декабря 2025 г.

### **Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)**

Председатель экспертной комиссии:

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

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

Эксперт – член экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) / Г.А. Курленьиз/

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

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

**Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

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

**Санкт-Петербургский городской Совет народных депутатов  
Малый Совет**

**РЕШЕНИЕ**

**от 7 сентября 1993 года N 327**

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

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

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

Председатель Совета  
А.Н.Беляев

**Приложение  
к решению малого Совета  
Петербургского горсовета  
от 07.09.93 N 327**

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

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

## КУЙБЫШЕВСКИЙ РАЙОН

26. Дом Страхового Общества "Россия" Невский пр., 44  
1-я пол. XIX в.;  
1858 г. - надстройка, арх. Н.П. Гребенка  
1909-1910 гг. - переделка,  
арх. Б.И. Гиршович.



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

**ПРИКАЗ**

27 ноября 2015 г.

**Москва**

**№ 21047-р**

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г.,  
1909–1910 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре  
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации**

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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг. (далее – памятник), расположенного по адресу (местонахождение): г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781510366260005**.

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

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Статс-секретарь — заместитель Министра

Г.У.Пирумов

**Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

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



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

окуд

10.09.2024№ 1180-рд

**Об утверждении границ и режима использования территории  
 объекта культурного наследия регионального значения  
 «Дом Страхового Общества «Россия»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Петрокарта» (от 29.08.2023 рег. № 01-43-21079/23-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», утвержденный КГИОП 22.08.2005, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

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

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

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

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

Временно исполняющий  
обязанности председателя КГИОП

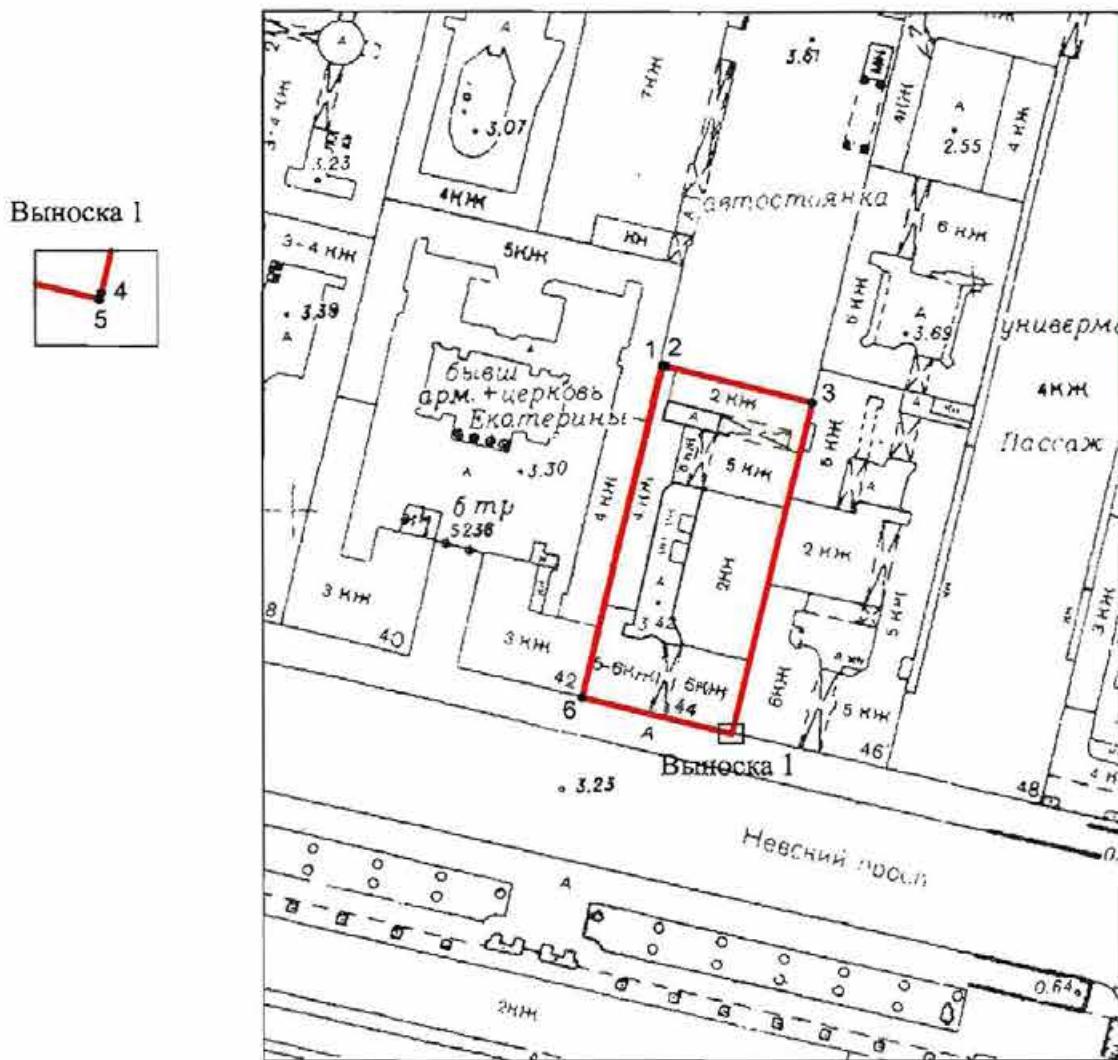


А.В. Михайлов

Приложение №1 к распоряжению КГИОП  
от 10.09.2024 № 1180-рп

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Перечень координат характерных точек границ территории  
объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки ( $M_i$ ), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	94232.68	114681.29	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	-
2	94232.50	114682.00	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	-
3	94224.40	114713.91	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	-
4	94151.16	114696.40	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	-
5	94150.88	114696.33	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	-
6	94158.94	114663.59	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	-
1	94232.68	114681.29	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	-

Приложение №2 к распоряжению КГИОП  
от 10.09.2024 № 1180-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Страхового Общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Невский проспект, дом 44, литера А

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

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

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

**Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

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



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

окуд

06.12.2023№ 914-рп

**Об утверждении предмета охраны  
 объекта культурного наследия регионального  
 значения «Дом Страхового Общества «Россия»**

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, в связи с позицией судов общей юрисдикции относительно нормативного характера правовых актов, утверждающих предмет охраны объекта культурного наследия:

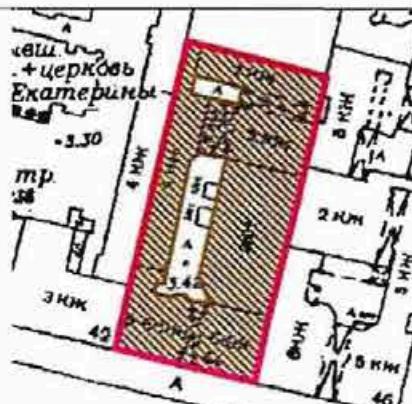
1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909 – 1910 г.г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А, согласно приложению к распоряжению.
2. Распоряжение КГИОП от 27.02.2014 № 10-91 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения: «Дом Страхового Общества «Россия» признать утратившим силу.
3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.
4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

от 06.12.2023 № 917-рп

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения  
 «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909 – 1910 г.г.,  
 расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А

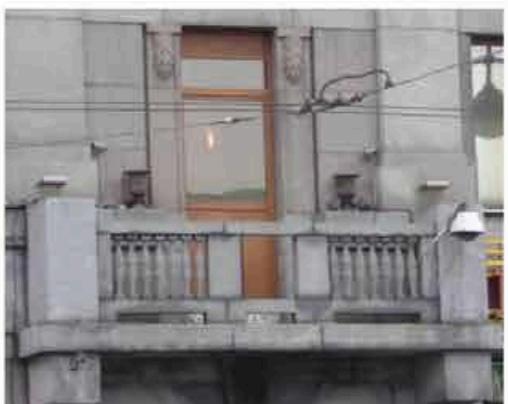
№ п п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане пятиэтажного здания на высоком цоколе, с мансардой, с двумя* прямоугольными в плане внутренними дворами и двухэтажным восточным дворовым корпусом;</p> <p>(*северный двор перекрыт двускатным световым фонарем);</p> <p>воротный проезд: местоположение (южный лицевой фасад), конфигурация (прямоугольные в плане с коробовыми сводами), габариты;</p> <p>исторические конфигурация и габариты скатных крыш;</p> <p>существующие отметки коньков крыш здания.</p>	 
2	Конструктивная система:	<p>фундаменты, наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);</p> <p>исторические отметки междуэтажных перекрытий;</p> <p>исторические перекрытия в помещениях с художественно-декоративной отделкой;</p> <p>исторические конструкции, междуэтажные перекрытия, световые фонари, крестовые и коробовые своды, арки;</p> <p>в том числе:      цилиндрический свод с распалубками, перекрывающий воротный проезд;</p>	

	<p>коробовый свод, перекрывающий двусветный зал;</p> <p><b>исторические лестницы:</b> лестничные клетки и вестибюли, их объемно - планировочное решение; конструкция, габариты, материалы ступеней, ограждения; в том числе:</p> <p><b>парадная лестница</b>, расположенная в лицевом корпусе, по пятой световой оси южного лицевого фасада, вход организован со стороны Невского проспекта: трехмаршевая, марши и площадки по металлическим двутавровым балкам, ступени облицованы плитами белого мрамора;</p> <p>металлические площадки на кованых волютообразных кронштейнах, декорированных розетками;</p> <p>металлическое ковано-литое ограждение лестницы выполнено в виде круглых в сечении вертикальных стоек, завершенных «шишечками», перехваченных горизонтальными, прямоугольными в сечении планками; в центре каждой секции ограждения - рельефные литые композиции из лавровых венков с лентами и аббревиатурой Сибирского торгового банка «СТБ»;</p> <p>деревянный профилированный поручень;</p>	   
--	--	--

	<p>междустенный переход между уровнями вестибюля парадной лестницы;</p> <p>ступени выполнены из белого мрамора;</p> <p>композиция из диоритовых полос и квадратов с латунными вставками - на полу первого этажа;</p> <p><b>служебная лестница</b>, расположенная в южной части восточного дворового корпуса:</p> <p>трехмаршевая, марши на металлических косоурах, ступени выполнены из лещадной плиты;</p> <p>металлическое ковано-литое ограждение лестницы выполнено в виде прямоугольных в сечении вертикальных стоек с горизонтальным поясом меандра;</p> <p><b>служебная лестница</b>, расположенная в северной части восточного дворового корпуса:</p> <p>трехмаршевая, марши на металлических косоурах, ступени выполнены из лещадной плиты;</p> <p>металлическое ограждение лестницы выполнено в виде прямоугольных в сечении вертикальных стоек, перехваченных горизонтальными;</p> <p><b>служебная лестница</b>, расположенная в западной части северного дворового корпуса:</p> <p>трехмаршевая, марши на металлических косоурах, ступени (с полочкой и валиком) выполнены из лещадной плиты;</p> <p>металлическое ограждение лестницы выполнено в виде стрельчатой аркады, с орнаментальным поясом «бегущая волна»;</p> <p>междустенные переходы между уровнями помещения 1-Н(10): местоположение, конфигурация, габариты;</p>	   
--	---	---

		<p>распашная лестница, на консолях, расположенная в помещении 1-Н(10): ступени выполнены из белого мрамора;</p> <p>металлическое латунное (?) ограждение выполнено в виде круглых в сечении стоек, под латунным (?), круглым в сечении поручнем;</p> <p>аналогичное ограждение установлено вдоль галерей второго яруса.</p>	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, в том числе габариты помещений с художественно-декоративной отделкой.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>южный лицевой фасад, обращенный к Невскому проспекту - симметричный, шириной в одиннадцать световых осей, решен в приемах неоклассицизма;</p> <p>центральная часть - шириной в девять световых осей незначительно заглублена, относительно боковых, в уровне второго-четвертого этажей акцентирована рядом пилasters гигантского ордера с капителями коринфского ордера, несущими антаблемент (профилированный архитрав гладкий фриз, карниз с сухариками);</p> <p>фасад завершен высокой аттиковой стенкой с профилированным карнизом, скрывающей мансардный этаж;</p> <p>материал и характер отделки фасада: на всю высоту облицован серым сердобольским гранодиоритом (месторождение «Куру»);</p> <p>воротный проезд, расположенный по центральной оси фасада, перекрытый цилиндрическим сводом, имеет полуциркульную перемычку, завершен замковым камнем клинчатой формы с металлическим декором;</p>	  

	<p>двустворчатые, глухие металлические ворота с прямоугольной калиткой в левой створке;</p> <p>ворота декорированы литыми рельефными розетками, пальметтами и листьями аканта;</p> <p>прямоугольные дверные проемы по первой, третьей, восьмой и одиннадцатой световым осям лицевого фасада: местоположение, габариты;</p> <p>исторические приемки;</p> <p>прямоугольный дверной проем, ведущий к парадной лестнице, расположен по пятой световой оси южного лицевого фасада: местоположение, габариты;</p> <p>ступени из гранодиорита;</p> <p>прямоугольный дверной проем, расположенный по крайней восточной оси лицевого фасада: местоположение, габариты;</p> <p>портал оформлен профилированным наличником из гранодиорита с лавровой гирляндой, перевитой лентами;</p> <p>прямой профилированный сандрик на каннелированных кронштейнах с гуттами;</p> <p>ступени из гранодиорита;</p>	  
--	--	---

	<p>историческое заполнение проема - металлические, двустворчатые, ажурные двери, из вертикальных стоек, разделенных орнаментальным горизонтальным фризом, декорированных лавровым венком, гирляндой, розетками, вписанных в широкую, плоскую металлическую рамку;</p>	
	<p>прямой профилированный сандрик на каннелированных кронштейнах с гуттами - по первой световой оси;</p>	
	<p>три прямоугольных в плане балкона, на каменных кронштейнах, расположенных в уровне второго этажа - по центральной оси фасада и в уровне третьего этажа по крайним западной и восточной осям; ограждение выполнено в виде каменной балюстрады под прямым каменным поручнем; дверной проем балкона и оконные проемы второго этажа по крайним восточной и западной осям flankированы профилированными лопатками с рельефными гирляндами;</p> <p>оконные проемы и дверные проемы балконных дверей: местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты;</p> <p>заполнение оконных проемов: материал, цвет (по результатам расчисток и архивных исследований), исторический рисунок расстекловки;</p>	 

оконные проемы третьего и дверные балконные проемы четвертого этажей по крайним восточной и западной осям вписаны в ниши с лучковым завершением, объединены уплощенным наличником с замковым камнем над проемом третьего этажа и рельефной композицией с шарами и гирляндами на каннелированных кронштейнах с гуттами - над проемами четвертого этажа;

львийские маскароны в простенках окон по первой, центральной и одиннадцатой световым осям;

ниша с лучковым завершением с вписанным в ее поле оконным проемом, фланкированным двумя рельефными сидящими мужскими фигурами;

под оконными проемами третьего этажа - ложные балюстрады;

под оконными проемами четвертого этажа - декоративные рельефные композиции;

в простенках окон пятого этажа - прямоугольные ниши, заполненные рельефными вазонами;



	<p>металлические волютообразные кованые флагодержатели, декорированные волютообразными завитками и розетками;</p> <p>два вазона, расположенных по сторонам дверного балконного проема по центральной оси фасада;</p> <p>профилированные межэтажные карнизы;</p> <p>профилированный карниз с сухариками, завершающий боковые части фасада;</p> <p>профилированный карниз, завершающий аттик;</p> <p><b>дворовые фасады:</b> фасады гладко оштукатурены, окрашены, западный фасад восточного дворового корпуса в уровне второго этажа - рустован, цоколь облицован плитами известняка;</p> <p>объем парадной лестницы выделен лугообразным в плане ризалитом северного дворового фасада;</p> <p>межэтажные и венчающие профилированные карнизы, лопатки в уровне первого-второго этажей западного фасада восточного дворового корпуса;</p> <p><b>исторические дверные проемы:</b> место положение, габариты;</p> <p><b>исторические оконные проемы:</b> в уровне первого этажа - место положение, отметки высоты, габариты ширины;</p> <p>в уровне второго - мансардного этажей - место положение, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением, трехчастные оконные проемы с лучковыми перемычками второго этажа западного фасада восточного дворового корпуса), габариты;</p> <p><b>заполнения оконных проемов:</b> исторический рисунок расстекловки, цвет - по результатам расчисток и архивных исследований;</p> <p><b>заполнения оконных проемов ризалита:</b> материал - дерево, исторический рисунок расстекловки, цвет - по результатам расчисток и архивных исследований;</p>	   
--	--	--

		<p>облицовка воротного проезда керамической глазурованной плиткой;</p> <p>полуциркульное окно, обращенное в воротный проезд;</p> <p>материал - металл, исторический рисунок веерной расстекловки, цвет - по результатам расчисток и архивных исследований.</p>	
5.	Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:	<p><b>оформление вестибюля парадной лестницы:</b></p> <p>внутренние двери тамбура - металлические, двустворчатые, с ручками-кольцами;</p> <p>нижние части стен облицованы серым мрамором;</p> <p>два симметрично расположенных полуциркульных проема (окна выходящего в воротный проезд и фальшокна), декорированы архивольтами простого профиля, квадратными и восьмигранными кессонами;</p> <p>заполнения оконных проемов: материал (металл), исторический радиальный рисунок расстекловки;</p> <p>заполнение оконного проема - витражные стекла с рисунком;</p> <p><b>плафон потолка</b> вестибюля декорирован профилированным восьмигранным кессоном, с круглой лепной цветочной розеткой в центре и рельефными изображениями гиппокампов, вписанных в треугольные поля по углам плафона;</p> <p><b>оформление интерьера парадной лестницы:</b></p> <p><b>облицовка стен</b> в уровне первого-четвертого этажей белым с серыми прожилками мрамором;</p>	

	<p>прямоугольные профилированные <b>филенки</b> в поле подшивки площадок парадной лестницы;</p>	
	<p>деревянные двустворчатые глухие <b>двери</b> с резными деревянными и металлическими накладными деталями - на площадках парадной лестницы;</p> <p>дверные наличники с прямыми или лучковыми сандриками на резных волютообразных кронштейнах;</p>	
	<p><b>оформление служебных лестниц</b>, расположенных в южной части восточного дворового корпуса и в западной части северного дворового корпуса:</p> <p>прямоугольные профилированные филенки в поле подшивки площадок служебной лестницы в южной части восточного корпуса;</p>	
	<p><b>оформление служебной лестницы</b>, расположенной в северной части восточного дворового корпуса:</p> <p>метлахская шестиугольная плитка синего цвета, на полу площадок;</p>	
	<p><b>оформление тамбура и помещений парадного вестибюля, помещения 1 -Н(1,2,3):</b></p> <p>два проема с лучковыми перемычками между помещениями вестибюля заполнены металлическими остекленными перегородками, решенными идентично: в верхней части - литая металлическая композиция с вазоном и гирляндами;</p>	

	<p>в центральной части - двустворчатые двери с витражным остеклением стеклом с фацетом, в металлической оплётке геометрического рисунка;</p> <p>металлические литые наличники выполнены в виде ликторской связки несут фигурные сандрики с сухариками, декорированные розетками;</p> <p>нижняя часть - зашита листовым металлом;</p> <p>помещения тамбура и вестибюля перекрыты крестовыми сводами, декорированными рельефными лепными композициями с цветочными гирляндами, рамками с поясами меандра и розетками по углам, зооморфными фигурками, лавровыми гирляндами, перевитыми лентами, бусами,</p>	 
	<p><b>оформление двусветного зала, помещение 1-Н(10):</b></p> <p>историческая объемно-пространственная композиция, кессонированный свод южной части зала, декорированный лепными «бусами»;</p> <p>поле коробового свода, перекрывающего основной объем зала, представляет собой наборную мозаику из квадратных стекол, в металлическом переплете, часть стекол расписаны под витраж;</p> <p>свод поддерживают металлические клепаные арки, декорированные ажурными розетками, и накладными металлическими рамками с пальметтами и изображениями гиппокампов;</p> <p>две пары пилонов и две пары колонн, каннелированных в верхней части, облицованы искусственным мрамором; декоративная отделка перекрытий;</p> <p>плоские перекрытия боковых галерей, декорированные кессонами с лепными рельефными бусами;</p>	 
	<p><b>в помещении 1-Н(3):</b> две каннелированные мраморные(?) колонны дорического ордера;</p> <p><b>оформление помещения 1-Н(4):</b> штукатурная падуга, профицированные тяги, лепной орнаментальный фриз в стилистике «модерн»;</p>	

	<p><b>оформление помещений парадной анфилады второго этажа (вдоль лицевого фасада):</b> декоративная лепка западной половины (тяги, падуги, розетки и т.п.); дверные порталы с сандриками на кронштейнах, дверные заполнения; обшивка стен более чем на треть высоты деревянными панелями со вставками темного дерева; обшивка стен более чем на треть высоты панелями красного дерева с ромбическими вставками черного тонированного (?) дерева;</p>	
<b>предметы ДПИ:</b>	<p><b>в помещениях парадной лестницы:</b> подоконные доски из белого с серыми прожилками мрамора; приборы оконные - металлические шпингалеты с поворотной ручкой;</p>	
	<p><b>в помещении 11-Н (1):</b> латунная оконная фурнитура - количество (три комплекта), механизм (поворотный, стрежневой); мраморные подоконные доски - количество (три), материал (белый мрамор с серыми прожилками);</p>	
	<p><b>в помещении 50-Н (10):</b> латунная фурнитура количество (два комплекта), механизм (поворотный, стрежневой); мраморные подоконные доски - количество (две), материал (белый мрамор с серыми прожилками);</p>	
	<p><b>в помещении 50-Н (8):</b> оконная латунная фурнитура - количество (один комплект), механизм (поворотный, стрежневой); мраморная подоконная доска - количество (одна), материал (белый мрамор с серыми прожилками);</p>	
	<p><b>в помещении 50-Н (7):</b> латунная оконная фурнитура - количество (два комплекта), механизм (поворотный, стрежневой); мраморная подоконная доска - количество (две), материал (белый мрамор с серыми прожилками);</p>	
	<p><b>в помещении 11-Н(8):</b> оконная латунная фурнитура и подоконные доски белого мрамора с серыми прожилками;</p> <p><b>в помещениях 11-Н(22) и 11-Н(23),</b> представляющих на сегодняшний день одно помещение, три комплекта аналогичной оконной фурнитуры и три подоконные доски;</p> <p><b>в помещении 11-Н(24):</b> два комплекта аналогичной оконной фурнитуры и две подоконные доски.</p>	

**Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

### **Материалы фотофиксации**

**Фотофиксация объекта культурного регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А.**

**Дата фотофиксации: 20.11.2025 г.**

**Аннотация**

1. Вид на главный фасад объекта культурного регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А и окна помещения 8-Н;
2. Вид на дворовой фасад объекта культурного регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А и окна помещения 8-Н;
3. Вид на дворовой фасад объекта культурного регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А и окна помещения 8-Н;
4. Вид на входную дверь в помещение 8-Н;
5. Вид на входную дверь в помещении 8-Н;
6. Фрагмент интерьера помещения 1/39.8;
7. Фрагмент интерьера помещения 4/4.9;
8. Фрагмент интерьера помещения 5/29.1;
9. Фрагмент интерьера помещения 6/15.8;
10. Фрагмент интерьера помещения 6/15.8;
11. Фрагмент интерьера помещения 7/25.9;
12. Фрагмент интерьера помещения 7/25.9;
13. Фрагмент интерьера помещения 8/3.1;
14. Фрагмент интерьера помещения 9/4.9;
15. Фрагмент интерьера помещения 2/28.5;
16. Фрагмент интерьера помещения 1/39.8;
17. Фрагмент интерьера комнаты;
18. Вид на входную дверь в помещение 8-Н;
19. Фрагмент интерьера помещения 11/8;
20. Фрагмент интерьера помещения 13/17.2;
21. Фрагмент интерьера помещения 12/12.5;
22. Фрагмент интерьера помещения 14/16.3;
23. Фрагмент интерьера помещения 17/7.1;
24. Вид на лестницу;
25. Фрагмент интерьера помещения 18/18.3<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Согласно плану помещения 8-Н из выписки ЕГРН № КУВИ-001/2025-178283300 от 22.09.2025 г.

## Схема фотофиксации

Условные обозначения:

1 – номер фотографии;

→ – направление фотографии.

*План части 2-го этажа*

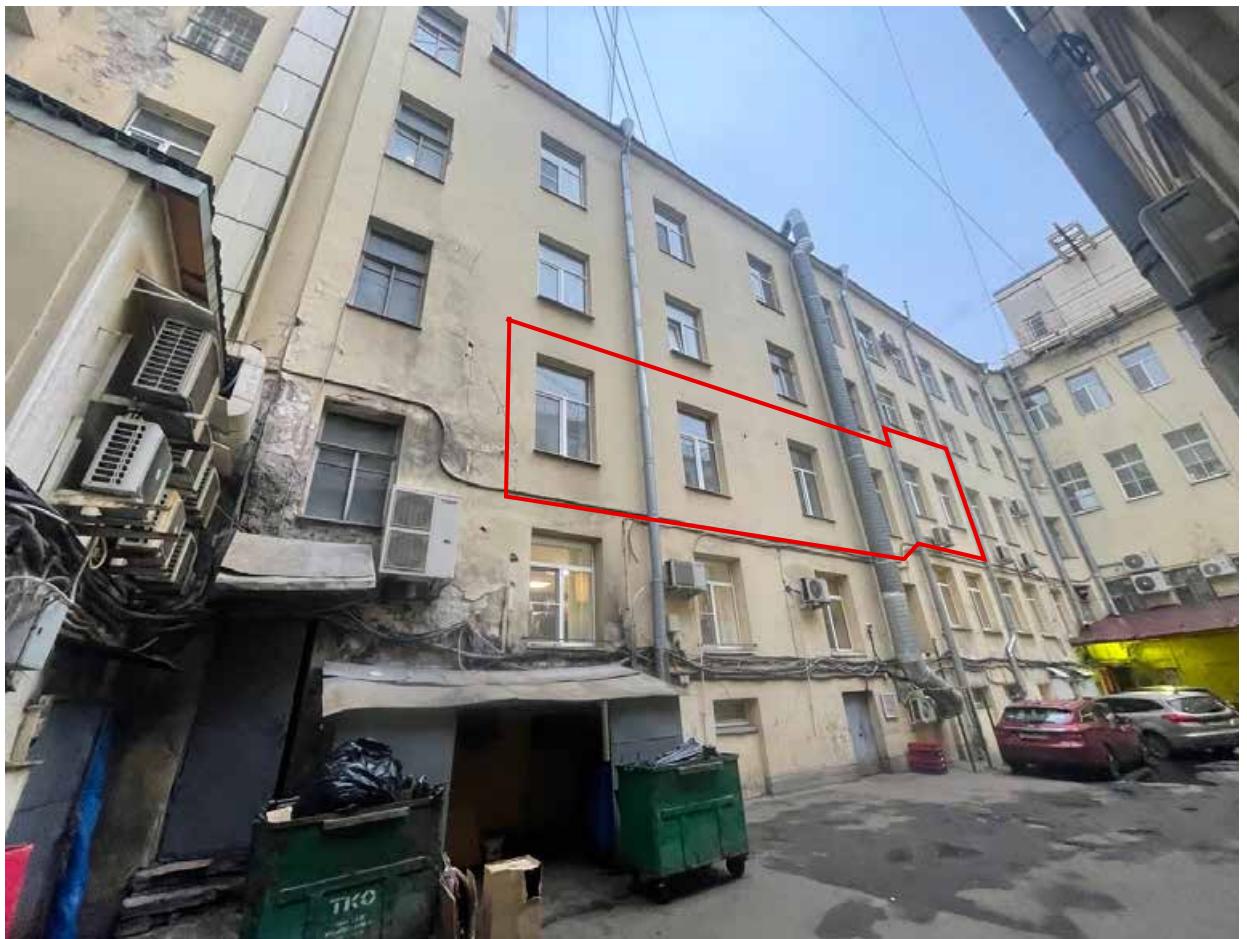




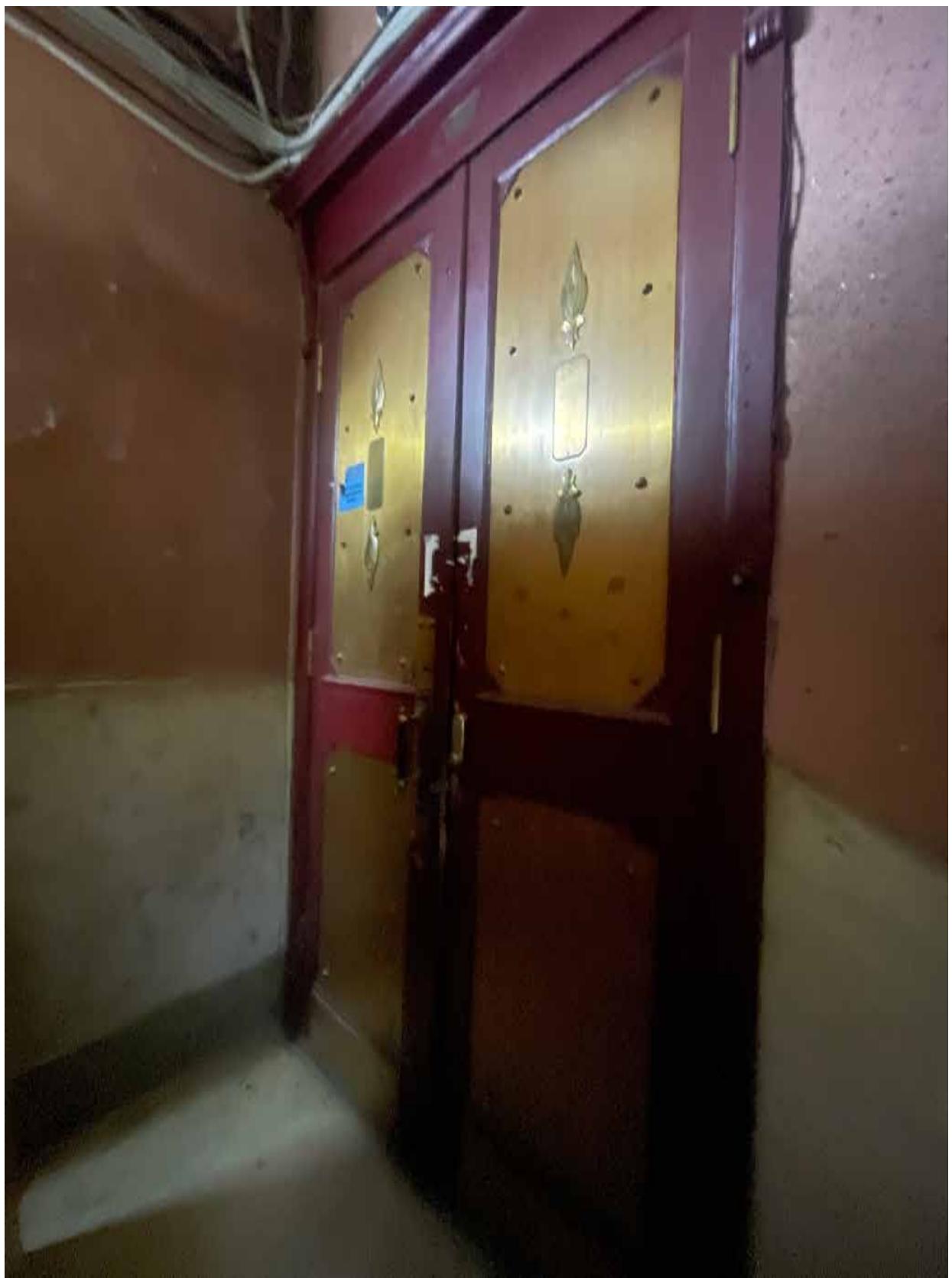
1. Вид на главный фасад объекта культурного регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А и окна помещения 8-Н;



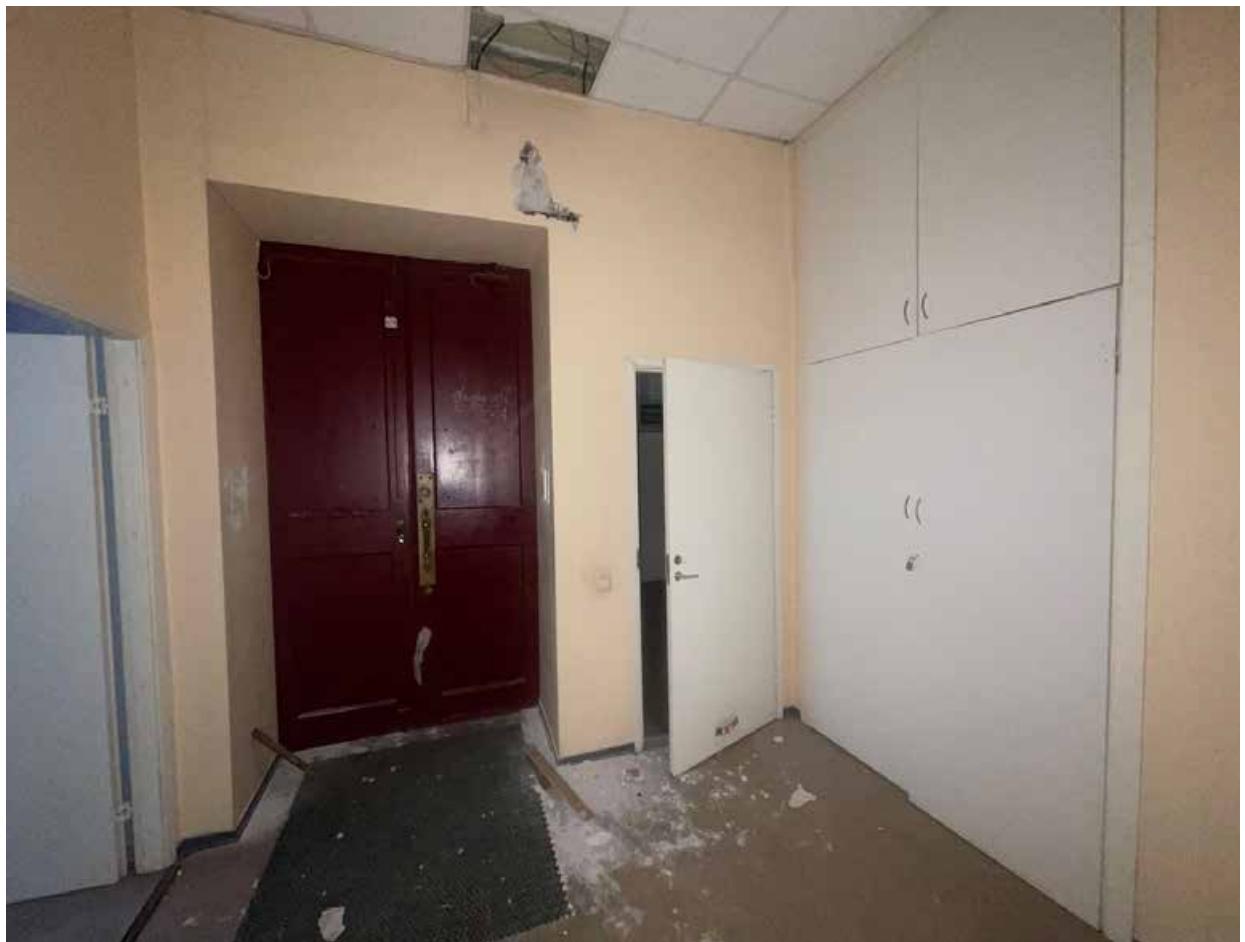
2. Вид на дворовой фасад объекта культурного регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А и окна помещения 8-Н;



3. Вид на дворовой фасад объекта культурного регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А и окна помещения 8-Н;



4. Вид на входную дверь в помещение 8-Н;



5. Вид на входную дверь в помещении 8-Н;



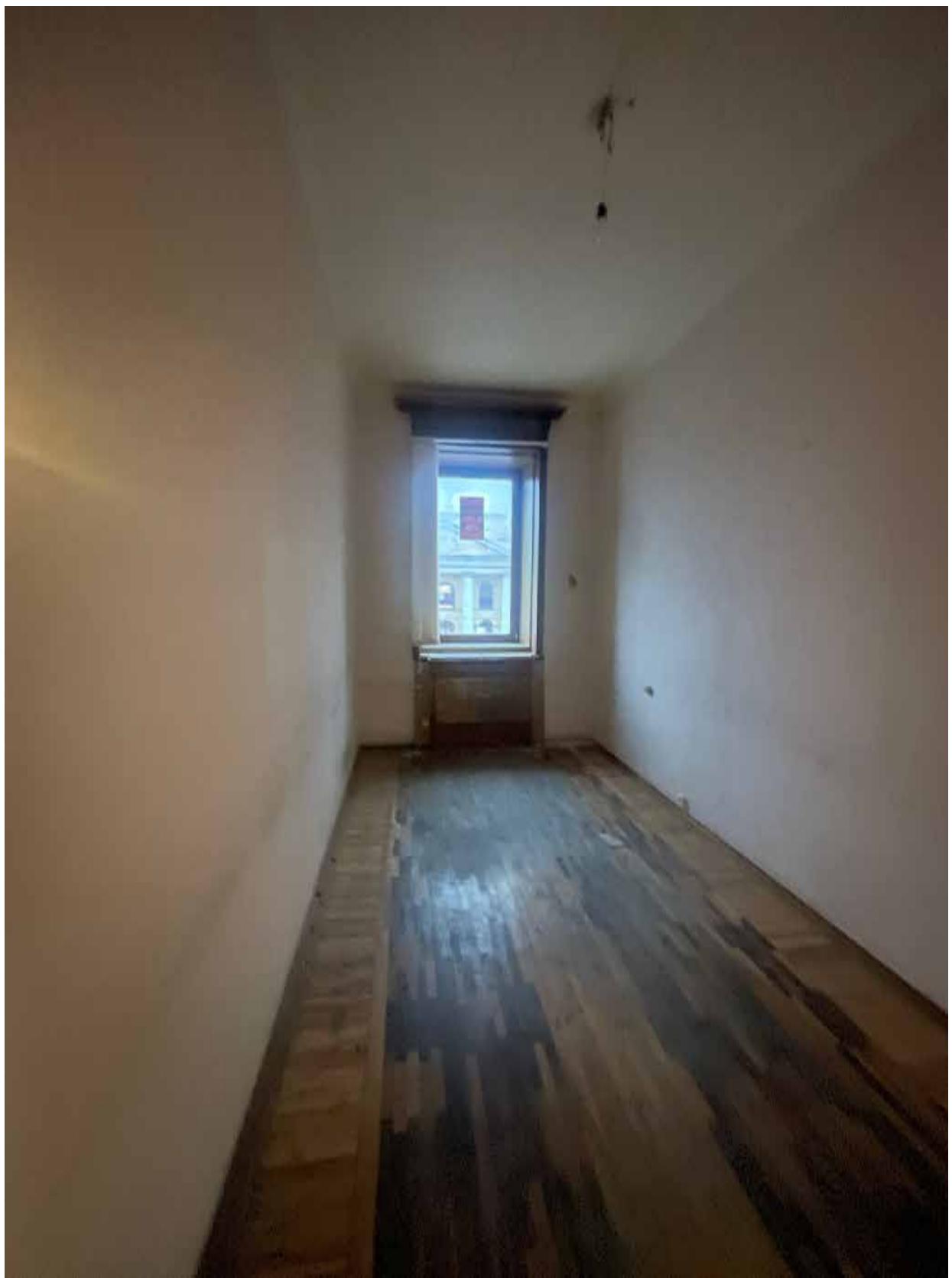
6. Фрагмент интерьера помещения 1/39.8;



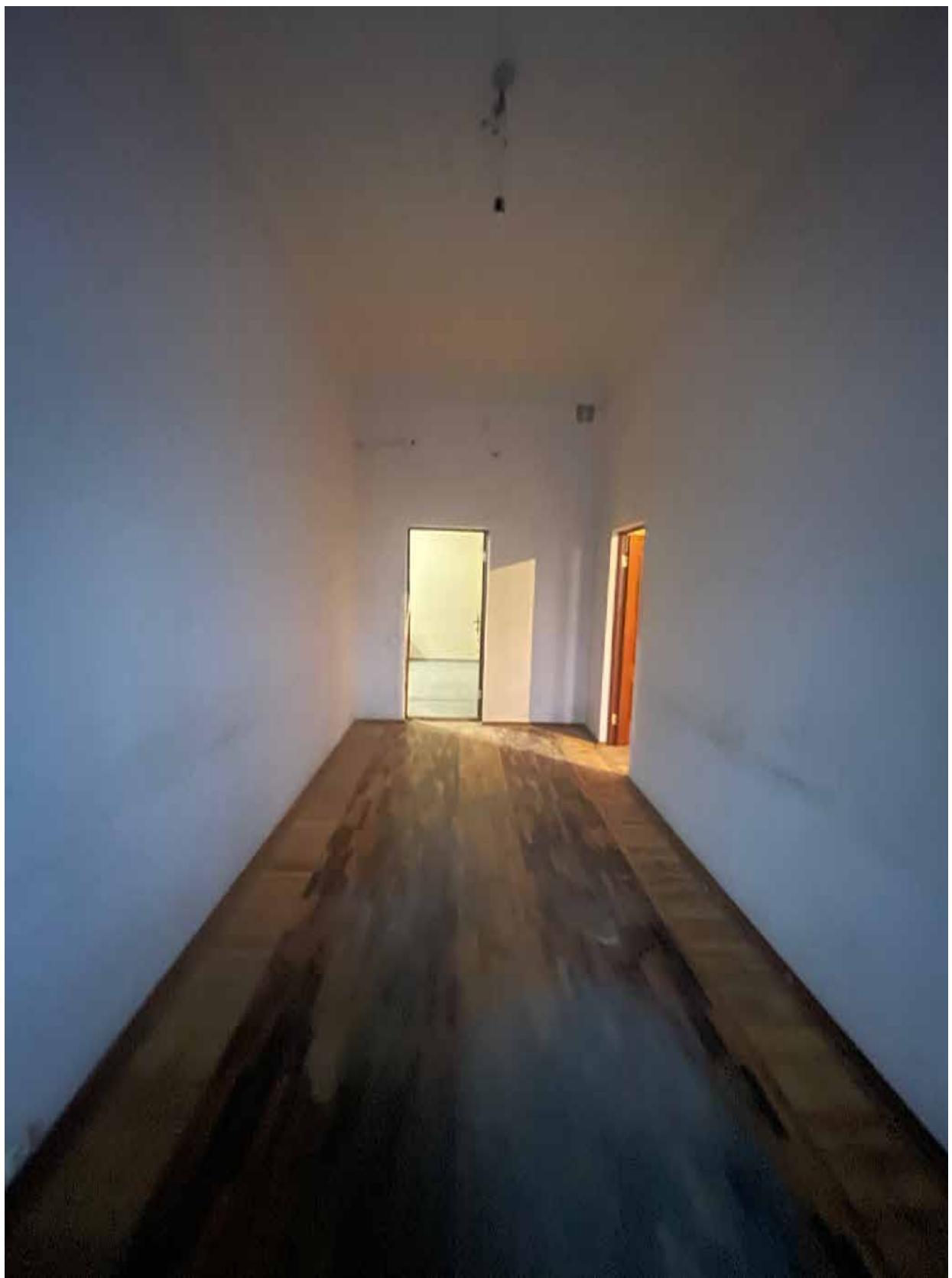
7. Фрагмент интерьера помещения 4/4.9;



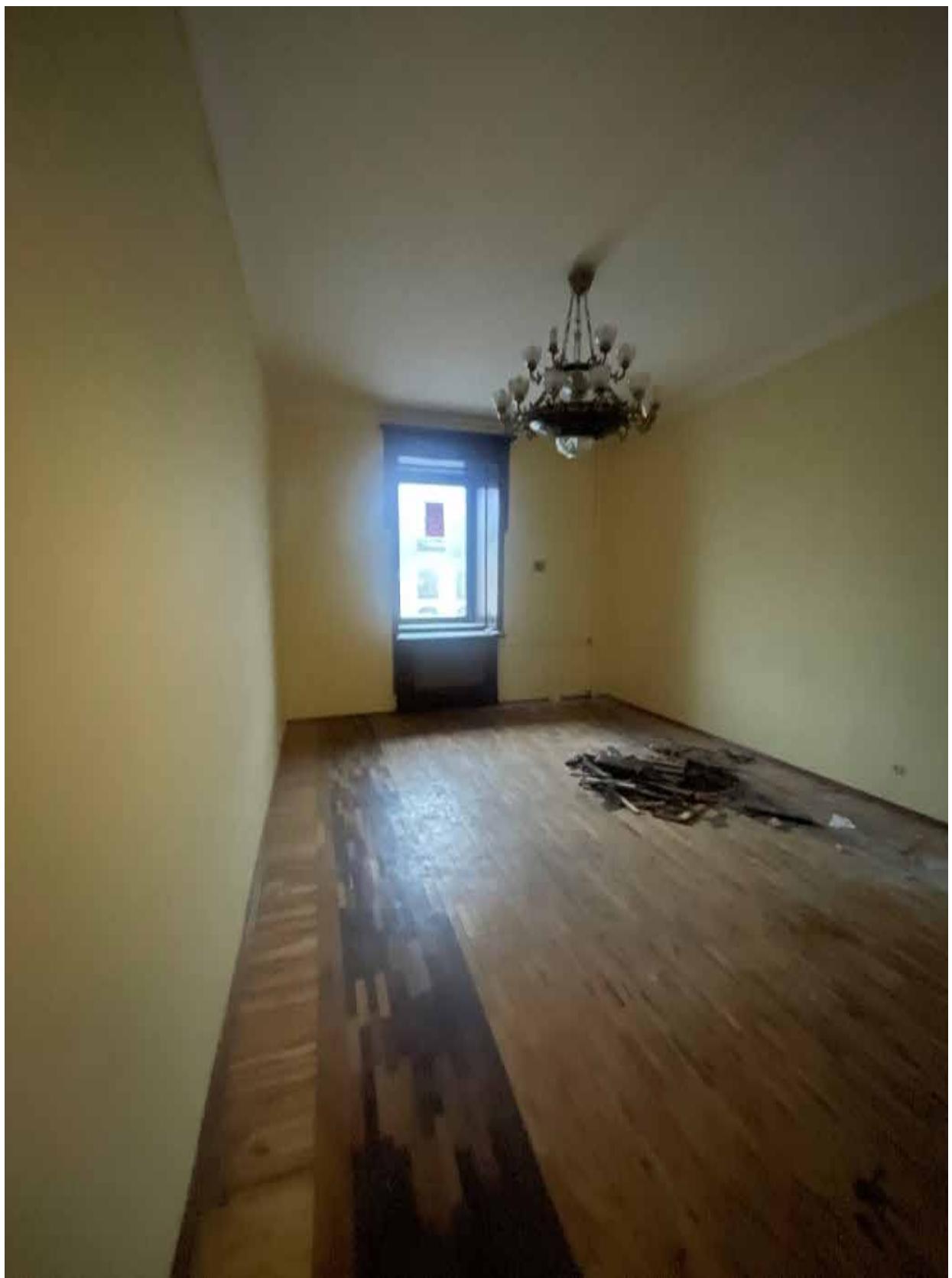
8. Фрагмент интерьера помещения 5/29.1;



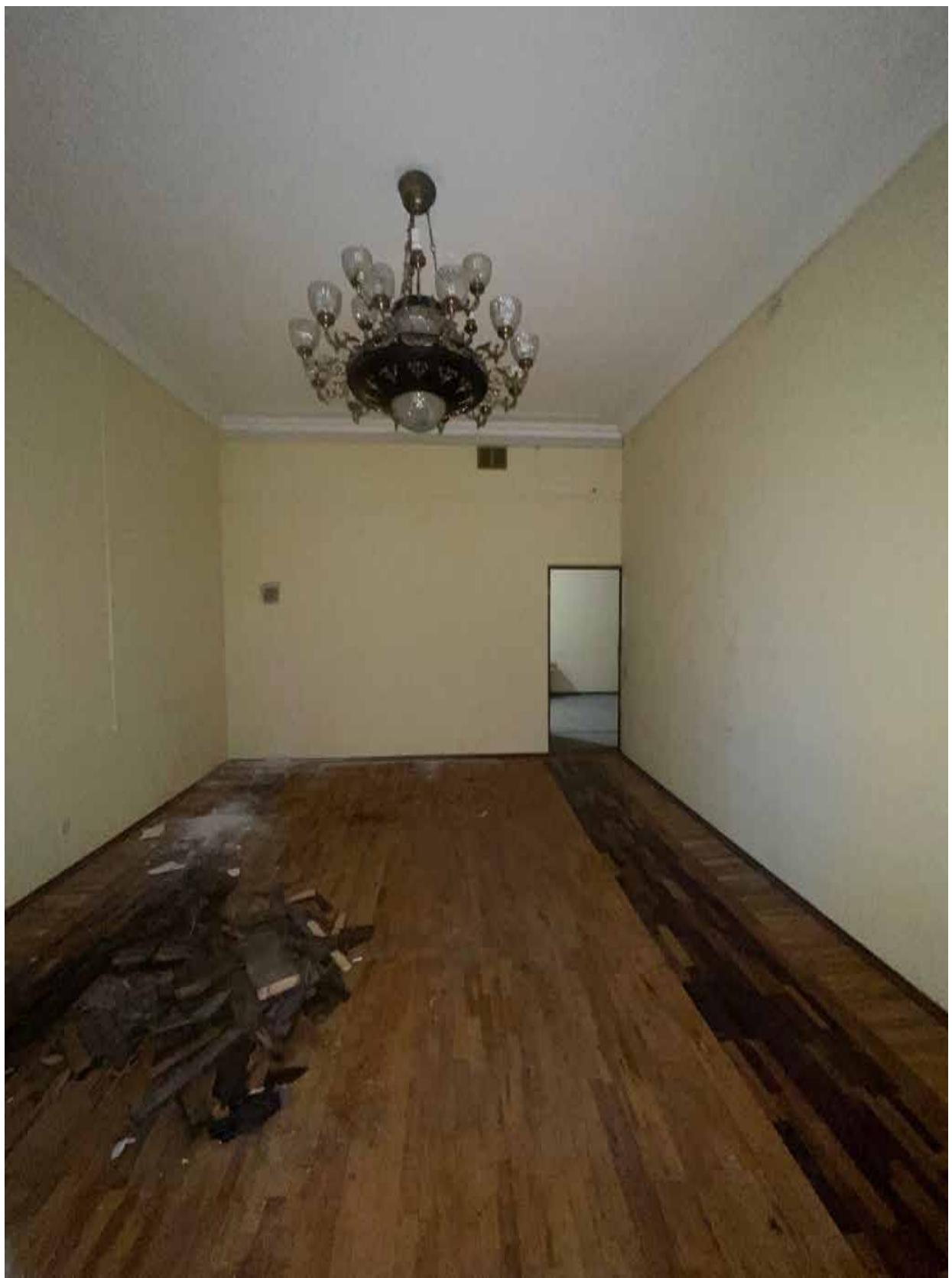
9. Фрагмент интерьера помещения 6/15.8;



10.Фрагмент интерьера помещения 6/15.8;



11.Фрагмент интерьера помещения 7/25.9;



12.Фрагмент интерьера помещения 7/25.9;



13.Фрагмент интерьера помещения 8/3.1;



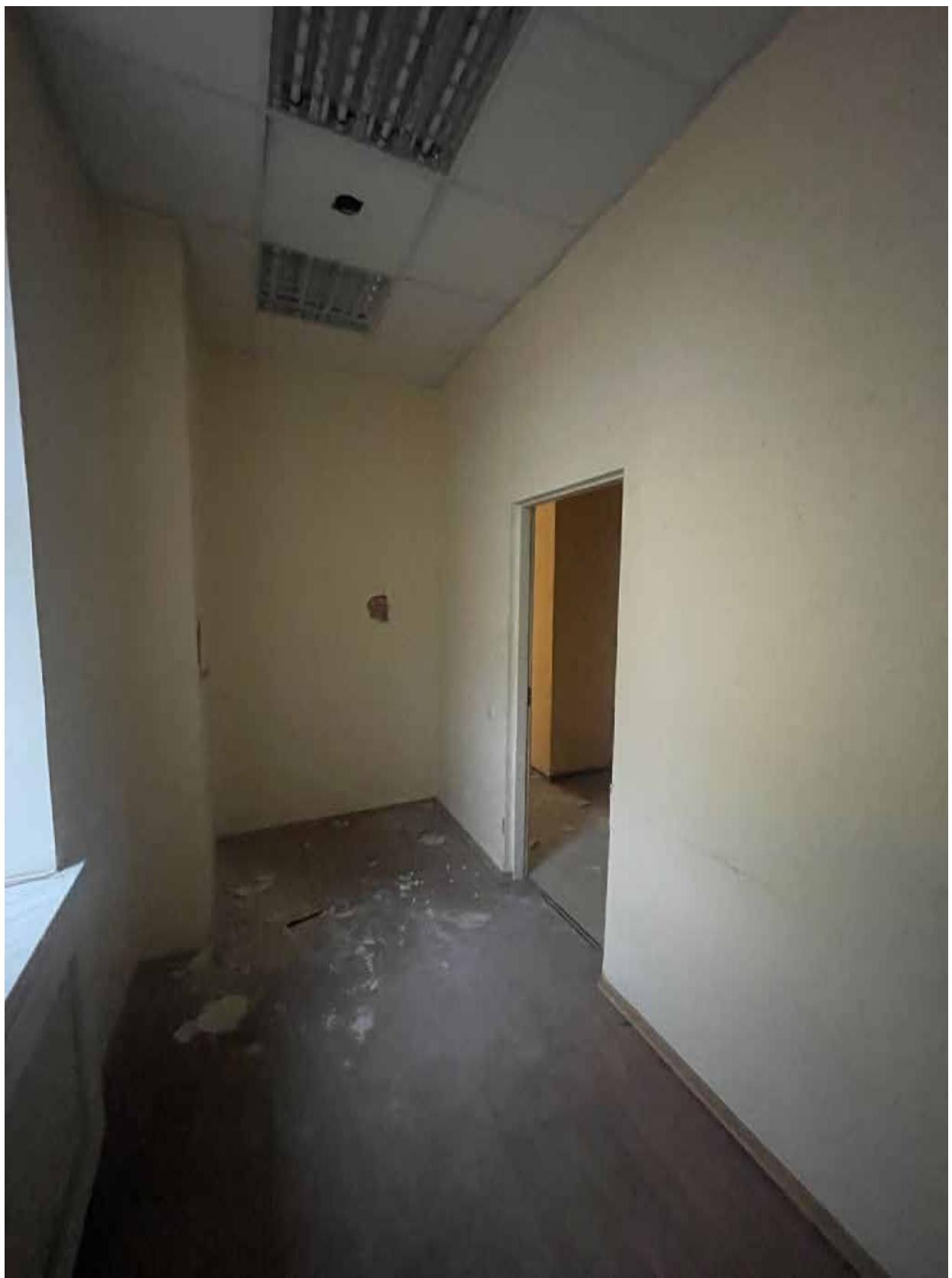
14. Фрагмент интерьера помещения 9/4.9;



15.Фрагмент интерьера помещения 2/28.5;



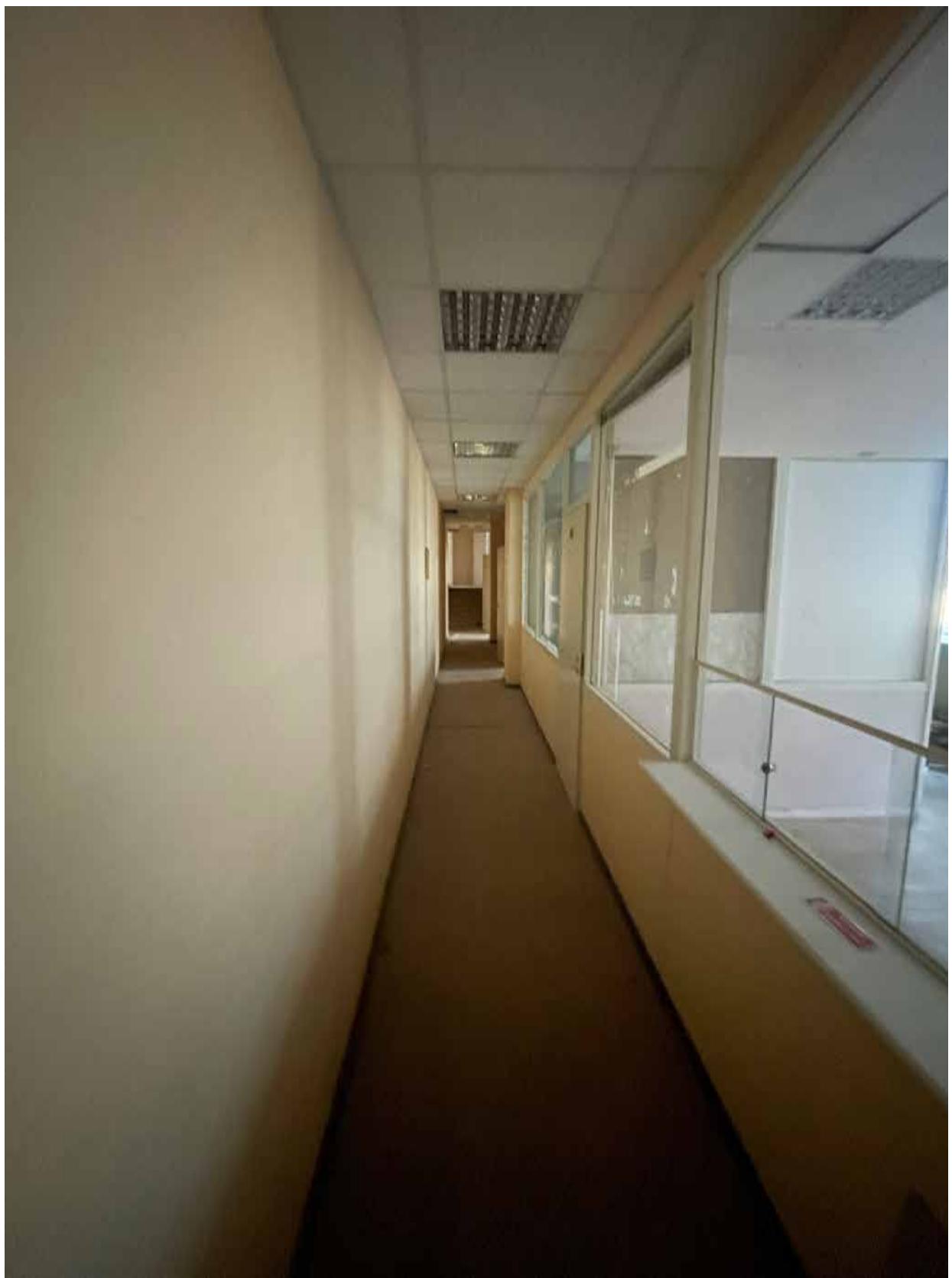
16.Фрагмент интерьера помещения 1/39.8;



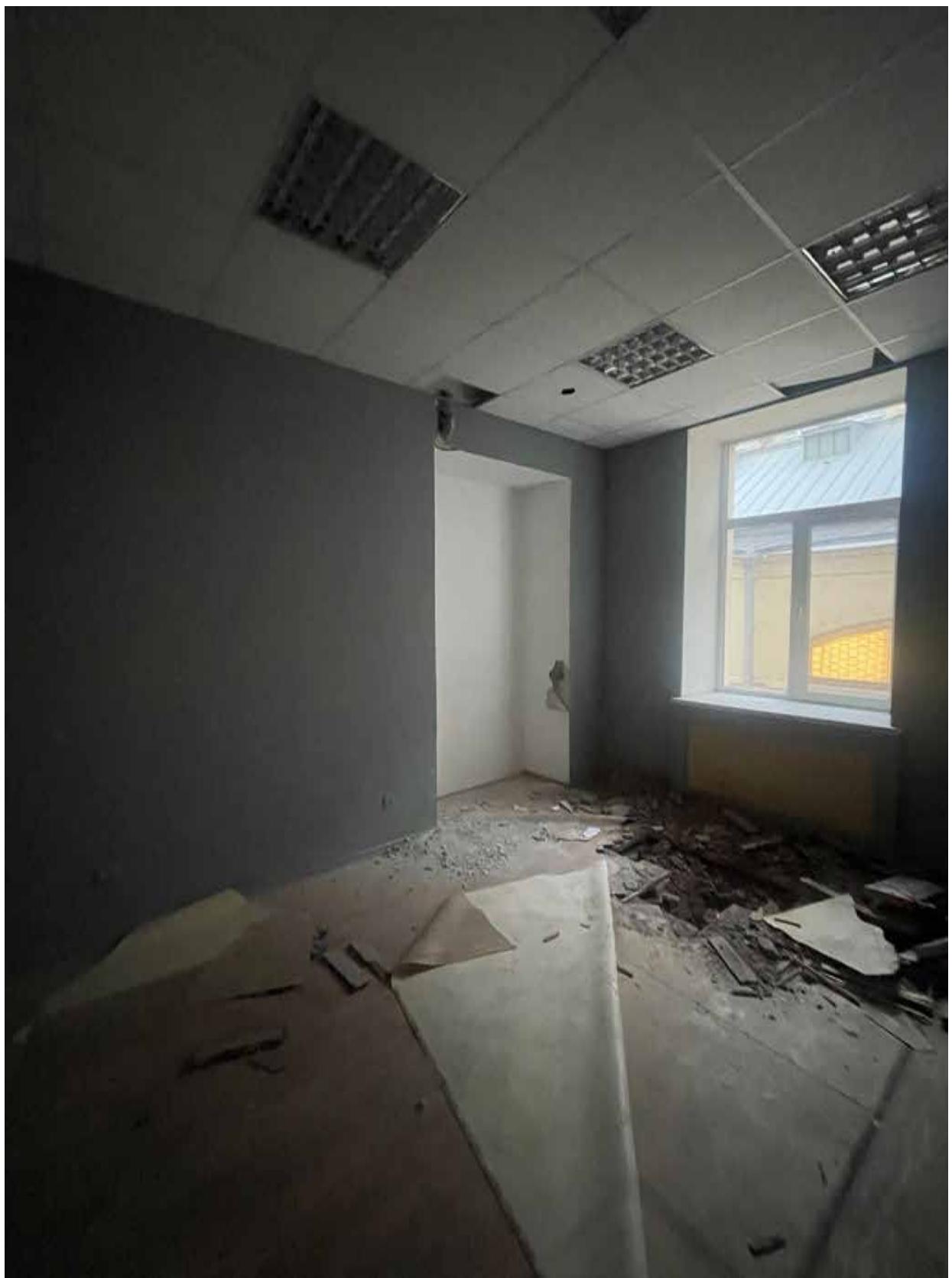
17. Фрагмент интерьера комнаты;



18. Вид на входную дверь в помещение 8-Н;



19.Фрагмент интерьера помещения 11/8;



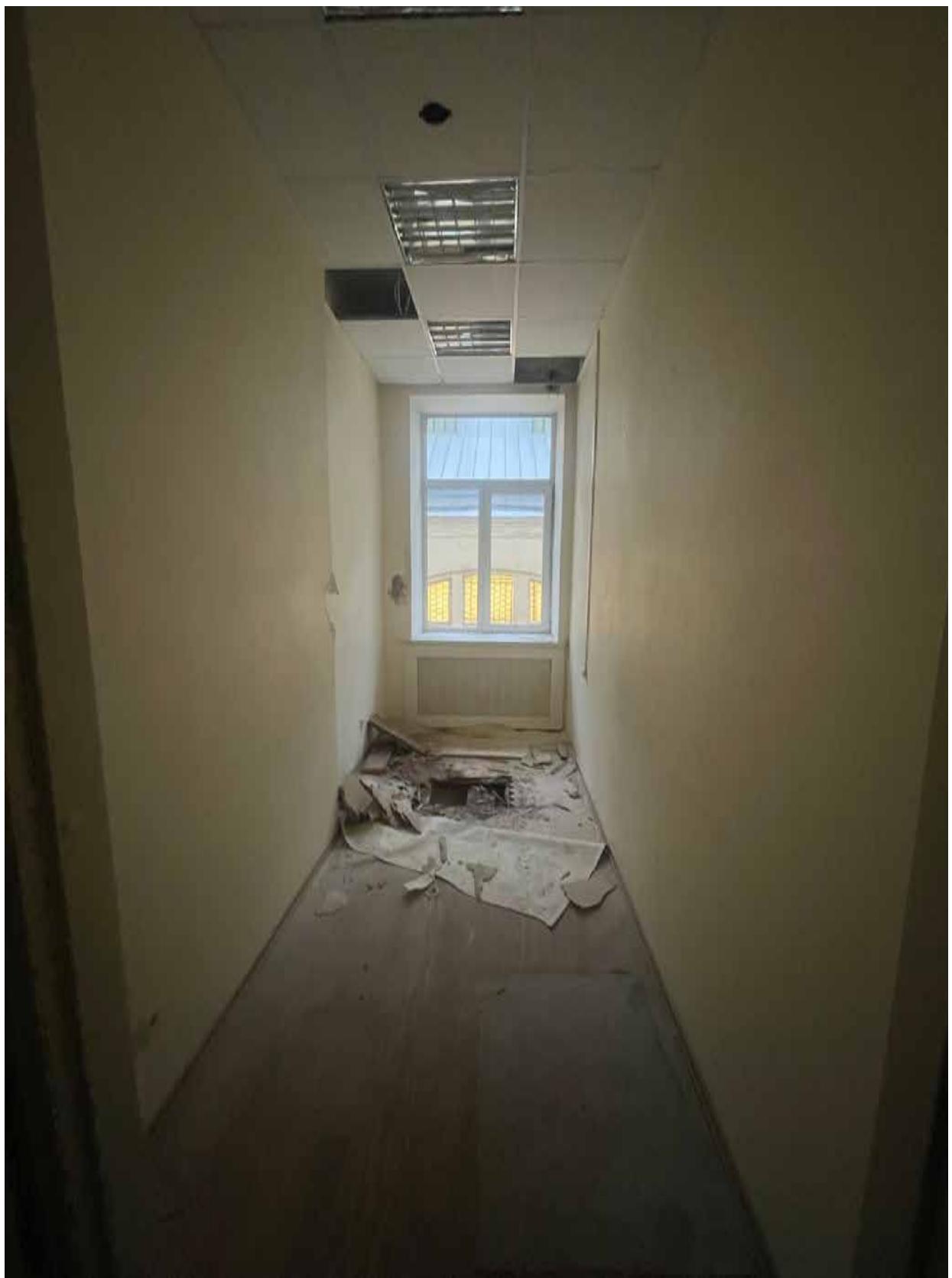
20. Фрагмент интерьера помещения 13/17.2;



21.Фрагмент интерьера помещения 12/12.5;



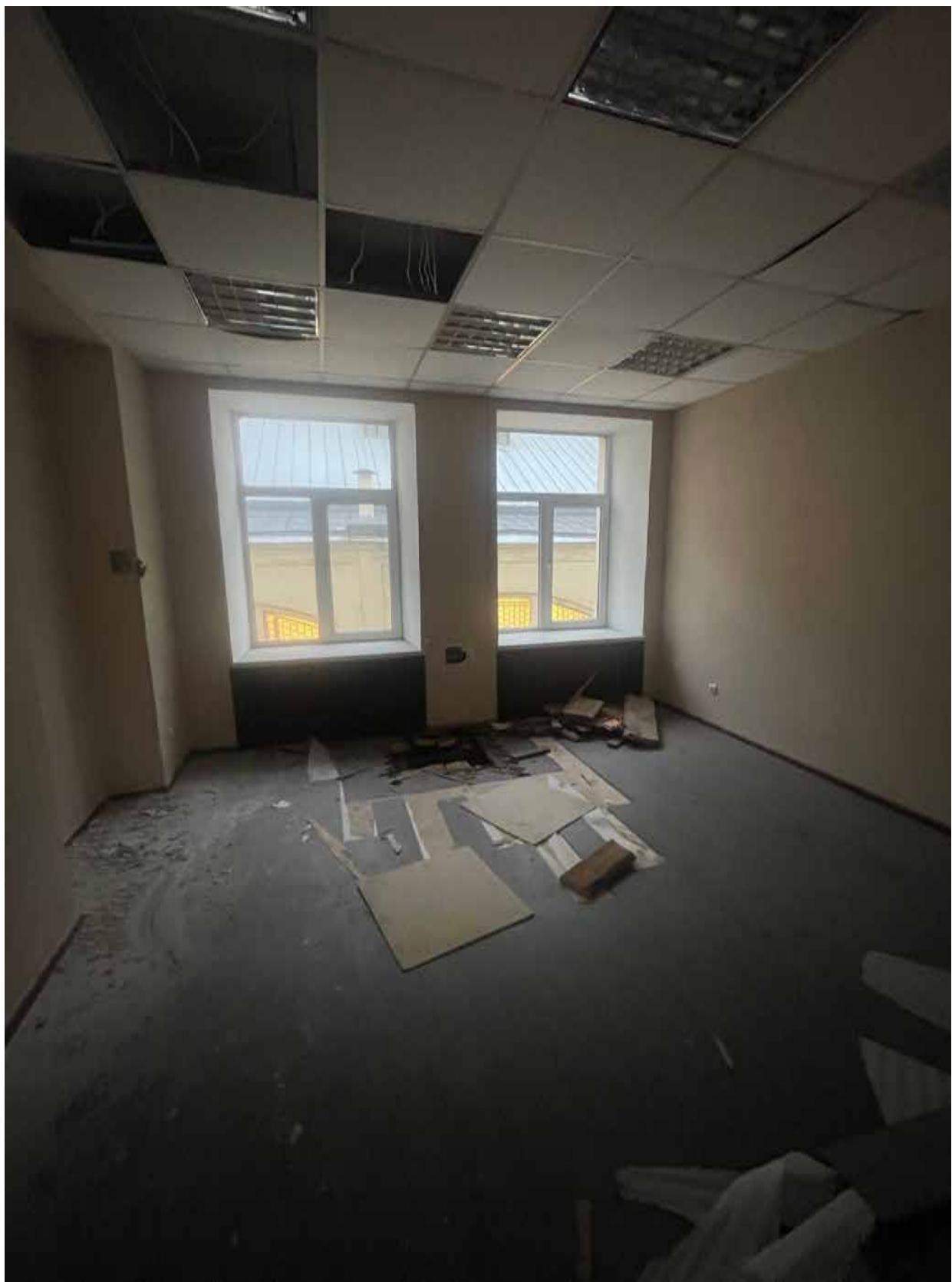
22.Фрагмент интерьера помещения 14/16.3;



23.Фрагмент интерьера помещения 17/7.1;



24. Вид на лестницу;



25.Фрагмент интерьера помещения 18/18.3.

**Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

**Копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия**



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

22.10.2024

№ 474-о/24

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.
3. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.
4. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.
5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.
6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета Агановой Г.Р.

Заместитель председателя Комитета

Г.Р. Аганова

**УТВЕРЖДЕНО**

**Распоряжением КГИОП «Об утверждении  
охранного обязательства собственника  
или иного законного владельца объекта  
культурного наследия регионального  
значения «Дом Страхового Общества  
«Россия», включенного в единый  
государственный реестр объектов  
культурного наследия (памятников истории  
и культуры) народов Российской Федерации»**

от «22» октября 2024 г. № 474-05/24

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

**Дом Страхового Общества "Россия"**

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

7	8	1	5	1	0	3	6	6	2	6	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

имеется  V отсутствует   
(нужно отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

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

## Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

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

федерального  
значения

регионального  
значения

муниципального  
значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник

ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

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

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.

д.

корп. и  
(или)  
стр.

кадастровый номер (при наличии):



(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

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

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

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

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

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

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

## Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

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

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

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

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

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

- 1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
- 3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
- 4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;
- 5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
- 6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к
---

ограничению КГИОП не установлено.

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

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

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Установлена на лицевом фасаде по Невском пр.

Ранее установленные на объекте культурного наследия информационные надписи и обозначения сохраняются до согласования и установки новых информационных надписей, разработанных в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2019 № 1178. Информационные надписи подлежат установке в обязательном порядке в случае, если ранее установленные на объекте культурного наследия охранные доски (иные надписи, информирующие, что данный объект является объектом культурного наследия и подлежит государственной охране) подверглись разрушению или уничтожению.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 03.09.2024;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 01.02.2024, 05.02.2024, 28.02.2024, 20.03.2024, 21.03.2024, 27.03.2024, 17.04.2024, 26.04.2024).

Приложение № 1  
к охранному обязательству

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

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание <sup>2</sup>
1	В установленном законом порядке выполнить ремонт кровли объекта культурного наследия.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт осмотра технического состояния от 31.05.2024 № 06-12-408/23-22-0. 2. Письма КГИОП от 31.05.2024 № 06-12-408/23-23-0; № 06-12-408/23-24-0; № 06-12-408/23-25-0; № 06-12-408/23-26-0; № 06-12-408/23-27-0; № 06-12-408/23-28-0; № 06-12-408/23-29-0; № 06-12-408/23-30-0; № 06-12-408/23-31-0; № 06-12-408/23-32-0; № 06-12-408/23-33-0; № 06-12-408/23-34-0; от 06.06.2024 № 06-12-408/23-35-0; от 19.06.2024: № 06-12-408/23-36-0; № 06-12-408/23-37-0; от 22.08.2024 № 06-12-408/23-38-0; 3. Мнения, поступившие в КГИОП от 24.06.2024 № 01-43-14923/24-0-0, от 03.07.2024 № 01-43-15873/24-0-0; 4. Консультация КГИОП от 26.07.2024.

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

2	<p>В установленном законом порядке привести оконные заполнения объекта культурного наследия в соответствие с предметом охраны, утвержденным распоряжением КГИОП.</p>	<p>В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.</p>	<p>1. Акт осмотра технического состояния от 31.05.2024 № 06-12-408/23-22-0. 2. Письма КГИОП от 31.05.2024 № 06-12-408/23-23-0; № 06-12-408/23-24-0; № 06-12-408/23-25-0; № 06-12-408/23-26-0; № 06-12-408/23-27-0; № 06-12-408/23-28-0; № 06-12-408/23-29-0; № 06-12-408/23-30-0; № 06-12-408/23-31-0; № 06-12-408/23-32-0; № 06-12-408/23-33-0; № 06-12-408/23-34-0; от 06.06.2024 № 06-12-408/23-35-0; от 19.06.2024: № 06-12-408/23-36-0; № 06-12-408/23-37-0; от 22.08.2024 № 06-12-408/23-38-0;</p> <p>3. Мнения, поступившие в КГИОП от 24.06.2024 № 01-43-14923/24-0-0, от 03.07.2024 № 01-43-15873/24-0-0;</p> <p>4. Консультация КГИОП от 26.07.2024.</p>
3	<p>В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию фасадов объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП.</p>	<p>В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.</p>	<p>1. Акт осмотра технического состояния от 31.05.2024 № 06-12-408/23-22-0. 2. Письма КГИОП от 31.05.2024 № 06-12-408/23-23-0; № 06-12-408/23-24-0; № 06-12-408/23-25-0; № 06-12-408/23-26-0; № 06-12-408/23-27-0; № 06-12-408/23-28-0;</p>

			<p>№ 06-12-408/23-29-0;      № 06-12-408/23-30-0;      № 06-12-408/23-31-0;      № 06-12-408/23-32-0;      № 06-12-408/23-33-0;      № 06-12-408/23-34-0;      от 06.06.2024      № 06-12-408/23-35-0;      от 19.06.2024:      № 06-12-408/23-36-0;      № 06-12-408/23-37-0;      от 22.08.2024      № 06-12-408/23-38-0;      3. Мнения,      поступившие в      КГИОП от 24.06.2024      № 01-43-14923/24-0-0,      от 03.07.2024      № 01-43-15873/24-0-0;      4. Консультация      КГИОП от 26.07.2024.</p>
4	В установленном законом порядке выполнить ремонт лестниц Л-1 (парадная лестница), Л-2 и служебной лестницы в юго-восточной части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	<p>1. Акт осмотра технического состояния от 31.05.2024 № 06-12-408/23-22-0.      2. Письма КГИОП от 31.05.2024 № 06-12-408/23-23-0; № 06-12-408/23-24-0; № 06-12-408/23-25-0; № 06-12-408/23-26-0; № 06-12-408/23-27-0; № 06-12-408/23-28-0; № 06-12-408/23-29-0; № 06-12-408/23-30-0; № 06-12-408/23-31-0; № 06-12-408/23-32-0; № 06-12-408/23-33-0; № 06-12-408/23-34-0; от 06.06.2024 № 06-12-408/23-35-0; от 19.06.2024: № 06-12-408/23-36-0; № 06-12-408/23-37-0; от 22.08.2024 № 06-12-408/23-38-0;</p>

			3. Мнения, поступившие в КГИОП от 24.06.2024 № 01-43-14923/24-0-0, от 03.07.2024 № 01-43-15873/24-0-0; 4. Консультация КГИОП от 26.07.2024.
5	В установленном законом порядке выполнить ремонт территории южного центрального двора объекта культурного наследия.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт осмотра технического состояния от 31.05.2024 № 06-12-408/23-22-0. 2. Письма КГИОП от 31.05.2024 № 06-12-408/23-23-0; № 06-12-408/23-24-0; № 06-12-408/23-25-0; № 06-12-408/23-26-0; № 06-12-408/23-27-0; № 06-12-408/23-28-0; № 06-12-408/23-29-0; № 06-12-408/23-30-0; № 06-12-408/23-31-0; № 06-12-408/23-32-0; № 06-12-408/23-33-0; № 06-12-408/23-34-0; от 06.06.2024 № 06-12-408/23-35-0; от 19.06.2024: № 06-12-408/23-36-0; № 06-12-408/23-37-0; от 22.08.2024 № 06-12-408/23-38-0; 3. Мнения, поступившие в КГИОП от 24.06.2024 № 01-43-14923/24-0-0, от 03.07.2024 № 01-43-15873/24-0-0; 4. Консультация КГИОП от 26.07.2024.

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

Приложение № 2  
к охранному обязательству

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

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

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <sup>4</sup>
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	Письма КГИОП от 31.05.2024 № 06-12-408/23-23-0; № 06-12-408/23-24-0; № 06-12-408/23-25-0; № 06-12-408/23-26-0; № 06-12-408/23-27-0; № 06-12-408/23-28-0; № 06-12-408/23-29-0; № 06-12-408/23-30-0; № 06-12-408/23-31-0; № 06-12-408/23-32-0; № 06-12-408/23-33-0; № 06-12-408/23-34-0; от 06.06.2024 № 06-12-408/23-35-0; от 19.06.2024: № 06-12-408/23-36-0; № 06-12-408/23-37-0; от 22.08.2024 № 06-12-408/23-38-0.

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

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

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

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

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

Экземпляр № 1

781510366260005

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

## ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



17.11.2015  
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом Страхового Общества "Россия"

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

1-я половина XIX в., 1858 г., 1909-1910 гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

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

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

г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литер A

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

- План границ территории от 22.08.2005 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане пятиэтажного здания на высоком цоколе, с мансардой, с двумя\* прямоугольными в плане внутренними дворами и двухэтажным восточным дворовым корпусом; (\*северный двор перекрыт двускатным световым фонарем); воротный проезд: местоположение (южный лицевой фасад), конфигурация (прямоугольные в плане с коробовыми сводами), габариты; исторические конфигурация и габариты скатных крыш; существующие отметки коньков крыши здания. Конструктивная система: фундаменты, наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий; исторические перекрытия в помещениях с художественно-декоративной отделкой; исторические конструкции, междуэтажные перекрытия, световые фонари, крестовые и коробовые своды, арки; в том числе: цилиндрический свод с распалубками, перекрывающий воротный проезд; коробовый свод, перекрывающий двусветный зал; исторические лестницы: лестничные клетки и вестибюли, их объемно - планировочное решение; конструкция, габариты, материалы ступеней, ограждения; в том числе: парадная лестница, расположенная в лицевом корпусе, по пятой световой оси южного лицевого фасада, вход организован со стороны Невского проспекта: трехмаршевая, марши и площадки по металлическим двутавровым балкам, ступени облицованы плитами белого мрамора; металлические площадки на кованых волютообразных кронштейнах, декорированных розетками; металлическое ковано-литое ограждение лестницы выполнено в виде круглых в сечении вертикальных стоек, завершенных «шишечками», перехваченных горизонтальными, прямоугольными в сечении планками; в центре каждой секции ограждения - рельефные литые композиции из лавровых венков с лентами и аббревиатурой Сибирского торгового банка «СТБ»; деревянный профилированный поручень; междустенный переход между уровнями вестибюля парадной лестницы; ступени выполнены из белого мрамора; композиция из диоритовых полос и квадратов с латунными вставками - на полу первого этажа; служебная лестница, расположенная в южной части восточного дворового корпуса: трехмаршевая, марши на металлических косоурах, ступени выполнены из лещадной плиты; металлическое ковано-литое ограждение лестницы выполнено в виде прямоугольных в сечении вертикальных стоек с горизонтальным поясом меандра; служебная лестница, расположенная в северной части восточного дворового корпуса: трехмаршевая, марши на металлических косоурах, ступени выполнены из лещадной плиты; металлическое ограждение лестницы выполнено в виде прямоугольных в сечении вертикальных стоек, перехваченных горизонтальными; служебная лестница, расположенная в западной части северного дворового корпуса: трехмаршевая, марши на металлических косоурах, ступени (с полочкой и валиком) выполнены из лещадной плиты; металлическое ограждение лестницы выполнено в виде стрельчатой аркады, с орнаментальным поясом «бегущая волна»; междустенные переходы между уровнями помещения 1-Н(10): местоположение, конфигурация, габариты; рас�权ная лестница, на консолях, расположенная в помещении 1-Н(10): ступени выполнены из белого мрамора; металлическое латунное (?) ограждение выполнено в виде круглых в сечении стоек, под латунным (?), круглым в сечении поручнем; аналогичное ограждение установлено вдоль галереи второго яруса. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, в том числе габариты помещений с художественно-декоративной отделкой. Архитектурно-художественное решение фасадов: южный лицевой фасад, обращенный к Невскому проспекту - симметричный, шириной в одиннадцать световых осей, решен в приемах неоклассицизма; центральная часть - шириной в девять световых осей незначительно заглублена, относительно боковых, в уровне второго-четвертого этажей акцентирована рядом пилястр гигантского ордера с капителями коринфского ордера, несущими антаблемент (профилированный архитрав гладкий фриз, карниз с сухариками); фасад завершен высокой аттиковой стенкой с профилированным карнизов, скрывающей мансардный этаж; материал и характер отделки фасада: на всю высоту облицован серым сердобольским гранодиоритом (месторождение «Куру»); воротный проезд, расположенный по центральной оси фасада, перекрытый цилиндрическим сводом, имеет полуциркульную перемычку, завершен замковым камнем клинчатой формы с металлическим декором; двустворчатые, глухие металлические ворота с прямоугольной калиткой в левой створке; ворота декорированы литыми рельефными розетками, пальметтами и листьями аканта; прямоугольные дверные проемы по первой, третьей, восьмой и одиннадцатой световым осям лицевого фасада: местоположение, габариты; исторические приемы; прямоугольный дверной проем, ведущий к парадной лестнице, расположен по пятой световой оси южного лицевого фасада: местоположение, габариты; ступени из гранодиорита; прямоугольный дверной проем, расположенный по крайней восточной оси лицевого фасада: местоположение,

габариты; портал оформлен профицированным наличником из гранодиорита с лавровой гирляндой, перевитой лентами; прямой профицированный сандрик на каннелированных кронштейнах с гуттами; ступени из гранодиорита; историческое заполнение проема - металлические, двустворчатые, ажурные двери, из вертикальных стоек, разделенных орнаментальным горизонтальным фризов, декорированных лавровым венком, гирляндой, розетками, вписанных в широкую, плоскую металлическую рамку; прямой профицированный сандрик на каннелированных кронштейнах с гуттами - по первой световой оси; три прямоугольных в плане балкона, на каменных кронштейнах, расположенных в уровне второго этажа - по центральной оси фасада и в уровне третьего этажа по крайним западной и восточной осям; ограждение выполнено в виде каменной балюстрады под прямым каменным поручнем; дверной проем балкона и оконные проемы второго этажа по крайним восточной и западной осям flankированы профицированными лопатками с рельефными гирляндами; оконные проемы и дверные проемы балконных дверей: местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; заполнение оконных проемов: материал, цвет (по результатам расчисток и архивных исследований), исторический рисунок расстекловки; оконные проемы третьего и дверные балконные проемы четвертого этажей по крайним восточной и западной осям вписаны в ниши с лучковым завершением, объединены уплощенным наличником с замковым камнем над проемом третьего этажа и рельефной композицией с шарами и гирляндами на каннелированных кронштейнах с гуттами - над проемами четвертого этажа; львиные маскароны в простенках окон по первой, центральной и одиннадцатой световым осям; ниша с лучковым завершением с вписаным в ее поле оконным проемом, flankированым двумя рельефными сидящими мужскими фигурами; под оконными проемами третьего этажа - ложные балюстрады; под оконными проемами четвертого этажа - декоративные рельефные композиции; в простенках окон пятого этажа - прямоугольные ниши, заполненные рельефными вазонами; металлические кованые волютообразные флагодержатели, декорированные волютообразными завитками и розетками; два вазона, расположенных по сторонам дверного балконного проема по центральной оси фасада; профицированные межэтажные карнизы; профицированный карниз с сухариками, завершающий боковые части фасада; профицированный карниз, завершающий аттик; дворовые фасады: фасады гладко оштукатурены, окрашены, западный фасад восточного дворового корпуса в уровне второго этажа - рустован, цоколь облицован плитами известняка; объем парадной лестницы выделен дугообразным в плане ризалитом северного дворового фасада; межэтажные и венчающий профицированные карнизы, лопатки в уровне первого-второго этажей западного фасада восточного дворового корпуса; исторические прямоугольные дверные проемы: местоположение, габариты; исторические оконные проемы: в уровне первого этажа - местоположение, отметки высоты, габариты ширины; в уровне второго - мансардного этажей - местоположение, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением, трехчастные оконные проемы с лучковыми перемычками второго этажа западного фасада восточного дворового корпуса), габариты; заполнения оконных проемов: исторический рисунок расстекловки, цвет - по результатам расчисток и архивных исследований; заполнения оконных проемов ризалита: материал - дерево, исторический рисунок расстекловки, цвет - по результатам расчисток и архивных исследований; облицовка воротного проезда керамической глазурованной плиткой; полуциркульное окно, обращенное в воротный проезд: материал - металл, исторический рисунок веерной расстекловки, цвет - по результатам расчисток и архивных исследований. Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства: оформление вестибюля парадной лестницы: внутренние двери тамбура - металлические, двустворчатые, с ручками-кольцами; нижние части стен облицованы серым мрамором; два симметрично расположенных полуциркульных проема (окна выходящего в воротный проезд и фальшокна), декорированы архивольтами простого профиля, квадратными и восьмигранными кессонами; заполнения оконных проемов: материал (металл), исторический радиальный рисунок расстекловки; заполнение оконного проема - витражные стекла с рисунком; плафон потолка вестибюля декорирован профицированным восьмигранным кессоном, с круглой лепной цветочной розеткой в центре и рельефными изображениями гиппокампов, вписанных в треугольные поля по углам плафона; оформление интерьера парадной лестницы: облицовка стен в уровне первого-четвертого этажей белым с серыми прожилками мрамором; прямоугольные профицированные филенки в поле подшивки площадок парадной лестницы; деревянные двустворчатые глухие двери с резными деревянными и металлическими накладными деталями - на площадках парадной лестницы; дверные наличники с прямыми или лучковыми сандриками на резных волютообразных кронштейнах; оформление служебных лестниц, расположенных в южной части восточного дворового корпуса и в западной части северного дворового корпуса: прямоугольные профицированные филенки в поле подшивки площадок служебной лестницы в южной части

восточного корпуса; оформление служебной лестницы, расположенной в северной части восточного дворового корпуса: метлахская шестиугольная плитка синего цвета, на полу площадок; оформление тамбура и помещений парадного вестибюля, помещения 1-Н(1,2,3): два проема с лучковыми перемычками между помещениями вестибюля заполнены металлическими остекленными перегородками, решенными идентично: в верхней части - литая металлическая композиция с вазоном и гирляндами; в центральной части - двусторчатые двери с витражным остеклением стеклом с фацетом, в металлической оплетке геометрического рисунка; металлические литье наличники выполнены в виде ликторской связки несут фигурные сандрики с сухариками, декорированные розетками; нижняя часть - защита листовым металлом; помещения тамбура и вестибюля перекрыты крестовыми сводами, декорированными рельефными лепными композициями с цветочными гирляндами, рамками с поясами меандра и розетками по углам, зооморфными фигурками, лавровыми гирляндами, перевитыми лентами, бусами; оформление двухсветного зала, помещение 1-Н(10): историческая объемно-пространственная композиция, кессонированный свод южной части зала, декорированный лепными «бусами»; поле коробового свода, перекрывающего основной объем зала, представляет собой наборную мозаику из квадратных стекол, в металлическом переплете, часть стекол расписаны под витраж; свод поддерживают металлические клепаные арки, декорированные ажурными розетками, и накладными металлическими рамками с пальметтами и изображениями гиппокампов; две пары пилонов и две пары колонн, каннелированных в верхней части, облицованы искусственным мрамором, декоративная отделка перекрытий; плоские перекрытия боковых галерей, декорированные кессонами с лепными рельефными бусами; в помещении 1-Н(3): две каннелированные мраморные(?) колонны дорического ордера; оформление помещения 1-Н(4): штукатурная падуга, профилированные тяги, лепной орнаментальный фриз в стилистике «модерн»; оформление помещений парадной анфилады второго этажа (вдоль лицевого фасада): декоративная лепка западной половины (тяги, падуги, розетки и т.п.); дверные порталы с сандриками на кронштейнах, дверные заполнения; обшивка стен более чем на треть высоты деревянными панелями со вставками темного дерева; обшивка стен более чем на треть высоты панелями красного дерева с ромбическими вставками черного тонированного (?) дерева; предметы ДГИ: в помещениях парадной лестницы: подоконные доски из белого с серыми прожилками мрамора; приборы оконные - металлические шпингалеты с поворотной ручкой; в помещении 11-Н(1): латунная оконная фурнитура - количество (три комплекта), механизм (поворотный, стрежневой); мраморные подоконные доски - количество (три), материал (белый мрамор с серыми прожилками); в помещении 50-Н(10): латунная фурнитура количество (два комплекта), механизм (поворотный, стрежневой); мраморные подоконные доски - количество (две), материал (белый мрамор с серыми прожилками); в помещении 50-Н(8): оконная латунная фурнитура - количество (один комплект), механизм (поворотный, стрежневой); мраморная подоконная доска - количество (одна), материал (белый мрамор с серыми прожилками); в помещении 50-Н(7): латунная оконная фурнитура - количество (два комплекта), механизм (поворотный, стрежневой); мраморная подоконная доска - количество (две), материал (белый мрамор с серыми прожилками); в помещении 11-Н(8): оконная латунная фурнитура и подоконные доски белого мрамора с серыми прожилками; в помещениях 11-Н(22) и 11-Н(23), представляющих на сегодняшний день одно помещение, три комплекта аналогичной оконной фурнитуры и три подоконные доски; в помещении 11-Н(24): два комплекта аналогичной оконной фурнитуры и две подоконные доски.

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Страхового Общества «Россия»" № 917-рп от 06.12.2023 г.

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

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

Всего в паспорте листов

6

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

03 . 09 . 2029

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

M.P.

Приложение № 4  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А (фотофиксация выполнена 01.02.2024, 05.02.2024, 28.02.2024, 20.03.2024, 21.03.2024, 27.03.2024, 17.04.2024, 26.04.2024).

1. Общий вид лицевого фасада объекта культурного наследия по Невскому пр. (фотофиксация от 26.04.2024).



Фото 2. Общий вид лицевого фасада объекта культурного наследия по Невскому пр.

Фото 3. Фрагмент 1 этажа лицевого фасада объекта культурного наследия по Невскому пр.  
(фотофиксация от 26.04.2024).



4, 5. Приямки в правой части лицевого фасада объекта культурного наследия по Невскому пр., входные группы в пом. 1-Н (фотофиксация от 27.03.2024).



6, 7, 8. Входная группа по крайней правой световой оси лицевого фасада объекта культурного наследия по Невскому пр. (фотофиксация от 26.04.2024).



9. Фрагмент центральной части лицевого фасада объекта культурного наследия по Невскому пр. в уровне 1-2 этажа (фотофиксация от 26.04.2024).



10, 11, 12. Фрагмент центральной части лицевого фасада объекта культурного наследия по Невскому пр., арка воротного проезда и дверной проем на лестницу Л-1 (фотофиксация от 26.04.2024).



13. Фрагмент ступеней крыльца входной группы по крайней левой световой оси лицевого фасада объекта культурного наследия по Невскому пр. (фотофиксация от 26.04.2024).
14. Информационная табличка, установленная на лицевом фасаде по Невскому пр. объекта культурного наследия. (фотофиксация от 01.02.2024).
15. Памятная табличка, установленная на лицевом фасаде по Невскому пр. объекта культурного наследия. (фотофиксация от 26.04.2024).



16. Гранитный балкон по центральной оси лицевого фасада объекта культурного наследия по Невскому пр. в уровне 2 этажа (фотофиксация от 26.04.2024).



17, 18, 19. Фрагменты лицевого фасада объекта культурного наследия по Невскому пр. (фотофиксация от 26.04.2024).



20. Фрагмент аттика по центральной оси лицевого фасада объекта культурного наследия по Невскому пр., фрагменты 4-5 этажей (фотофиксация от 26.04.2024).



21, 22, 23. Тамбур пом. 1-Н в уровне 1 этажа объекта культурного наследия. (фотофиксация от 26.04.2024).



24. Распашная лестница на 2 этаж в пом. 1-Н в южной части объекта культурного наследия (фотофиксация от 21.03.2024).



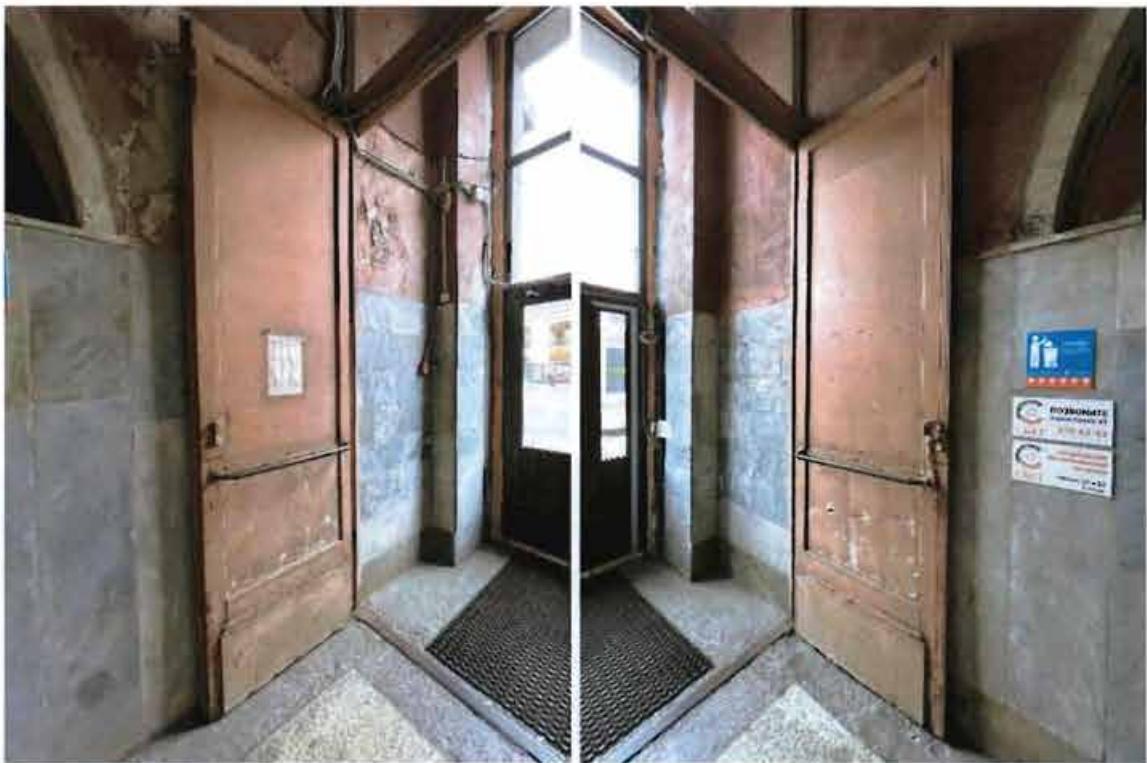
25. Двусветный главный зал пом. 1-Н в уровне 1 этажа объекта культурного наследия, восточная часть здания. (фотофиксация от 21.03.2024).



26. Эскалатор и лестница, ведущие на 2 этаж в северной части здания в границах пом. 1-Н (фотофиксация от 21.03.2024).



27, 28. Тамбур парадной лестницы Л-1 (фотофиксация от 01.02.2024).



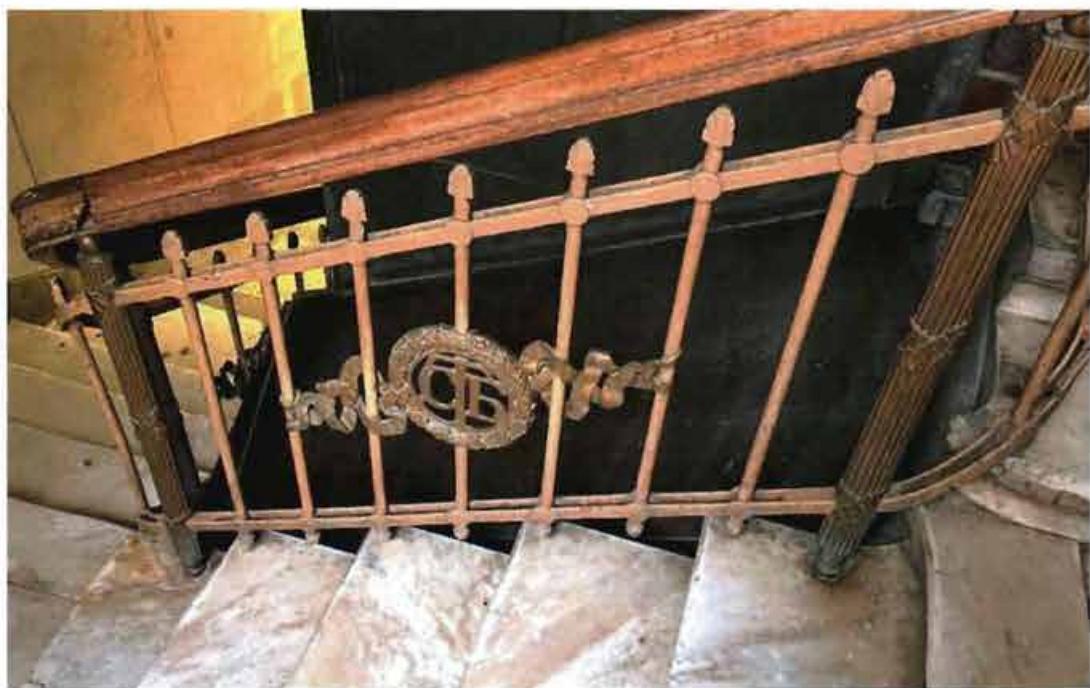
29, 30. Вестибюль парадной лестницы Л-1 (фотофиксация от 01.02.2024).



31, 32. Парадная лестница Л-1 и лифт в уровне 1 этажа объекта культурного наследия.  
(фотофиксация от 01.02.2024).



33. Рисунок ограждения лестницы Л-1. (фотофиксация от 01.02.2024).



34, 35. Дверные заполнения на площадках парадной лестницы объекта культурного наследия Л-1. (фотофиксация от 01.02.2024).



36, 37. Площадка в уровне 3 этажа парадной лестницы Л-1 (фотофиксация от 01.02.2024).



38, 39. Помещения 3 этажа объекта культурного наследия по парадной лестнице Л-1 (фотофиксация от 01.02.2024).



40. Помещение 4 этажа объекта культурного наследия по парадной лестнице Л-1 (фотофиксация от 28.02.2024).



41, 42. Помещения 4 этажа объекта культурного наследия по парадной лестнице Л-1 (фотофиксация от 28.02.2024).



43, 44, 45. Лестница с 3 по 6 (мансарда) этаж в восточной части объекта культурного наследия (фотофиксация от 05.02.2024).



46, 47. Лестница Л-2 в западной части объекта культурного наследия (фотофиксация от 17.04.2024).



48. Общий вид кровли объекта культурного наследия, центральный южный двор (фотофиксация от 17.04.2024).



49, 50. Арка воротного проезда со стороны лицевого фасада по Невскому пр. (фотофиксация от 01.02.2024).



51, 52, 53. Дворовые фасады объекта культурного наследия. (фотофиксация от 01.02.2024).



54, 55. Дворовые фасады центрального южного двора, северный корпус (фотофиксация от 01.02.2024).



56, 57. Дворовые фасады центрального южного двора, фрагменты фасадов восточного корпуса (фотофиксация от 01.02.2024).



58, 59. Лестница Л-3 в северо-западной части объекта культурного наследия (фотофиксация от 20.03.2024).



60, 61. Световой фонарь в перекрытии северного двора объекта культурного наследия (фотофиксация от 20.03.2024).



62, 63, 64, 65. Лестница в северо-восточной части объекта культурного наследия (фотофиксация от 17.04.2024).



**Приложение №6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

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

СОГЛАСОВАНО:

*Лиц. директора Управления  
Организации и  
ооо. Сенатор Групп*

*Руслан Кукшин Б.Б.*

(подпись) (Ф.И.О.)  
2025 г.



УТВЕРЖДАЮ:

Временно исполняющий обязанности  
заместителя 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)

A.B. Кукушкина  
(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4AAD7912686CB06675D1C7B6DA3C3F22  
Владелец Кукушкина Анастасия Валерьевна  
Действителен с 21.11.2024 по 14.02.2026

## ЗАДАНИЕ

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

№01-21-1469/25-0-1 от 21.05.2025

## Ремонт и приспособление для современного использования помещения 8-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:

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества "Россия"» (Основание: решение Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета от 07.09.1993 № 327)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Невский проспект	д.	44	лит.	A	корп.	-

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

Общество с ограниченной ответственностью «Белые ночи»  
 (пользование, договор аренды, кад. № 78:31:0001287:3204 от 30.07.2024,  
 № гос. регистрации 78:31:0001287:3204-78/011/2024-1)

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

**Адрес места нахождения:**

Москва

(субъект Российской Федерации)

Москва

(населенный пункт)

ул./пр.	Плетешковский пер.				д.	8	лит.	стр. 1		офис/кв.	пом. 3/1		
ИНН	9	7	0	1	2	8	2	5	5	0	-	-	-
ОГРН/ОГРНИП	1	2	4	7	7	0	0	2	7	3	1	5	0
Ответственный представитель:					Лавская Ирина Иосифовна								
(фамилия, имя, отчество (при наличии))													
Контактный телефон:					+79218849240								
Адрес электронной почты:					sep9@lspbproekt.ru								

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

Дата	22.10.2024
Номер	474-об/24
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

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

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества "Россия"» утвержден КГИОП от 10.09.2024 № 1180-рп

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

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества "Россия"» утвержден распоряжением КГИОП от 06.12.2023 № 917-рп

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

#### Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к	В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

<p>дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта.</p> <p>Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</p>	
--	--

#### Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:

1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
<p>При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.</p>	<p>Проект ремонта и приспособления для современного использования помещения 8-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.</p>

#### Раздел 4. Рабочая проектная документация:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».</p>	<p>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.</p>

#### Раздел 5. Отчетная документация:

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

#### 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>
---

Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.

Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **11. Дополнительные требования и условия:**

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 № 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

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

(должность, наименование организации)

**Чиркова Валерия  
Александровна**

(Ф.И.О. полностью)

**Приложение №7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

**Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность,  
копия договора аренды**

Филиал публично-правовой компании "Роскачество" 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 22.09.2025, поступившего на рассмотрение 22.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178283300			
Кадастровый номер:	78:31:0001287:3204		
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001287		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:31:1287:2:2:8
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А, помещение 8-Н
Площадь:	251.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	27981893.17
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001287:3010
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 23.12.2010



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178283300			
Кадастровый номер:		78:31:0001287:3204	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносе или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Комкин Виталий Борисович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЕЛЫЕ НОЧИ", 9701282550	

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

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178283300			
Кадастровый номер:	78:31:0001287:3204		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург	
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 532225.1 30.09.1999 00:00:00	
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1 вид:		Аренда	
дата государственной регистрации:		30.07.2024 15:51:06	
номер государственной регистрации:		78:31:0001287:3204-78/011/2024-1	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 30.07.2024 23.07.2034 г. и вступает в силу с момента подписания.	
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "БЕЛЫЕ НОЧИ", ИНН: 9701282550, ОГРН: 1247700273150	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Договор аренды, № 03-А065087, выдан 24.07.2024, дата государственной регистрации: 30.07.2024, номер государственной регистрации: 78:31:0001287:3204-78/011/2024-2	
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:			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

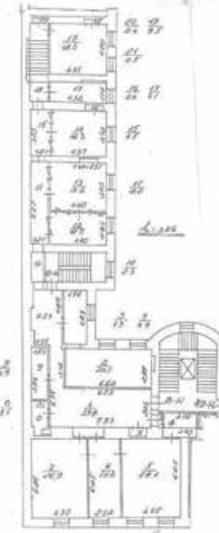
инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178283300			
Кадастровый номер:		78:31:0001287:3204	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178283300		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Город Санкт-Петербург  
Дата 5 мая 2025

Общество с ограниченной ответственностью "БЕЛЫЕ НОЧИ" 105005, Г.МОСКВА, ПЕР ПЛЕТЕШКОВСКИЙ, д. 8, СТР. 1,ПОМЕЩ. 3/1 ИНН: 9701282550 КПП: 770101001 ОГРН: 1247700273150  
(далее по тексту- "Доверитель") в лице Генерального директора Управляющей Организации Общество с ограниченной ответственностью «Спорт Фемели» Комкина Виталия Борисовича,

**ДОВЕРЯЕТ:**

Гражданину РФ Гурьянову Алексею Владимировичу  
02.04.1984 г.р., место рождения: г. Бологое-4, Калининской обл., паспорт серия 4005 №477234, выдан 80 ОМ Колпинского р-на Санкт-Петербурга 01.03.2005г., код подразделения 782-080, регистрация по адресу: СПб, 4-я Красноармейская ул., д.17, лит А, кв. 3.

Гражданину РФ Гурьянову Александру Владимировичу  
24.05.1981 г.р., место рождения г. Бологое-4, Тверской обл., паспорт серия 4015 №443481, выдан ТП № 2 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Адмиралтейском р-не г. Санкт-Петербурга 19.02.2016, код подразделения 780-002, регистрация по адресу: СПб, ул. Большая Подъяческая, д.7, лит А, кв. 36.

Гражданину РФ Старовойтову Сергею Николаевичу  
03.08.1980 г.р., место рождения: гор. Ленинград, паспорт: серия 4002 №739877, выдан 36 ОМ Выборгского района Санкт-Петербурга, 15.07.2002г., код подразделения 782-036, регистрация по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.108, кв. 4.

Гражданке РФ Лавской Ирине Иосифовне  
02.03.1962 г.р., место рождения: гор. П. Березовка, Лидского р-на, Гродненской обл., паспорт серия 4019 №408710, выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 17.09.2019. код подразделения 780-033, регистрация по адресу: Санкт-Петербург, ул. Димитрова, д.3, к.1, кв.631.

Гражданину РФ Промзелёву Александру Алексеевичу  
10.06.1992 г. р., место рождения: гор. Ленинград, паспорт серия 4012 №541760, выдан ТП № 58 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Невском р-не г. Санкт-Петербурга 22.06.2012, код подразделения 780-058, регистрация: Санкт-Петербург, ул. Крыленко, дом 45, корп.3, кв. 48.

представлять интересы Доверителя во всех государственных, муниципальных, жилищно-эксплуатационных и иных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в том числе в Администрации Санкт-Петербурга, в Администрациях любого района Санкт-Петербурга или Ленинградской области, Жилищном комитете, Комитете по государственному контролю, использованию и

охране памятников истории и культуры (КГИОП), Комитете по градостроительству и архитектуре (КГА), с правом заказа и получения градостроительного плана и иных документов в КГА СПб и по другим вопросам, Комитете имущественных отношений, СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга», в иных организация по управлению государственным имуществом, которые созданы в результате реорганизации КИО СПб, в санитарно-эпидемиологической службе, Комитете по содержанию жилищного фонда, ГУП «ГУИОН», ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», ПИБ, Межведомственной комиссии (МВК любого района Санкт-Петербурга, Ленинградской области), в районных жилищных агентствах, ГАТИ, ФГУЗ «Центральной гигиены и эпидемиологии», «ЛЕННИИНПРОЕКТ», «ЛЕНЖИЛНИИПРОЕКТ», в органах пожарного надзора, Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, ПАО «Ленэнерго», АО «Петроэлектросбыт», ГРО «ПетербургГаз», ООО «Петербургрегионгаз», ГУП «Водоканал», ГУП «ТЭК», АО «ТГК», в телефонном узле, в Ростелеком, в любых ресурсоснабжающих организациях, в управляющих организациях (УО, ТСН, ТСЖ, ЖСК, ЖК и пр.), в паспортных столах при заказе/получении форм 7,9, в Жилищной инспекции (с правом подписания актов, протоколов, постановлений), в ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в г. Санкт-Петербург", в любых иных экспертных организациях, в том числе при заказе историко-культурной экспертизы, ФГБУ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» по субъектам Российской Федерации, в Управлениях Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъектам Российской Федерации, в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу, в Управлении Росреестра по Ленинградской области, и иным субъектам РФ, в МФЦ (многофункциональных центрах С-Петербурга и Ленинградской области), в иных органах государственной власти и организациях по любым вопросам, связанным с нижеуказанным объектом недвижимости, со всеми правами, необходимыми для осуществления ремонтных работ, работ по перепланировке, переустройству, переоборудованию, перевода в нежилой/жилой фонд, по сдаче объекта в эксплуатацию, по оформлению земельных участков (если объект недвижимости – земельный участок), а также правами для изготовления и согласования паспорта фасада здания или объекта, для осуществления кадастрового учета (постановка, снятие с учета, внесение изменений и пр.), в том числе учета части объекта, и выполнения иных действий, а также внесения изменений в ЕГРН и (или) регистрации права собственности /прекращения права собственности и пр./ на объект (объекты) по адресу (по адресам):

**Санкт-Петербург, Невский пр-кт, д. 44, литер A, пом. 8-Н,**

в целях согласования перевода из жилого в нежилой фонд или из нежилого в жилой фонд, смены целевого или функционального назначения объекта, объединение или разъединение (разделение) объекта на части, раздела/ переоборудования и/или перепланировки и/или переустройства и/или реконструкции и /или устройства отдельного входа (отдельных входов), в том числе согласование объектов благоустройства (кондиционеры, роллеты, вентиляционные отверстия и пр.), согласования козырьков, вент.труб и пр. оборудования также в целях изменения функционального или целевого назначения, изменения категории /вида использования/ земли или формирования земельного участка (участков), если объектом недвижимости является земля и в иных целях, включая, но не ограничиваясь, следующие права:

- получать технические условия на подключения к сетям,
- разрабатывать и согласовывать проектную документацию в отношении указанного объекта и сетей снабжения (внутренних, наружных),
- обращаться в КИО СПб и органы, созданные в результате его реорганизации по любым вопросам, с правом подписания документов,
- подписывать необходимые заявления от имени Доверителя в вышеуказанные органы и организации;
- подавать лист согласования на эл.носителе (на диске) / получить из КГА СПб/КГИОП СПб уведомление по результату оказания гос.услуг.
- обращаться в КГА СПб, КГИОП СПб и иные вышеуказанные органы за получением гос. услуг и получать результат оказания гос. услуг с правом расписываться в документах за собственника объекта недвижимости,
- заказывать и/или получать необходимые документы, согласовывать проектную документацию и иную документацию, необходимую для перепланировки объекта и на объект, созданный в результате объединения/раяединения, /отделения и пр./ и на устройство отдельных входов, козырьков, роллет, кондиционеров и иного оборудования, изменения габаритов и оконных проемов и по иным вопросам;
- сформировать земельный участок по указанному адресу,
- подписывать заявление на проведение топогеодезических работ, формы предоставления дополнительных сведений региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга»,
- подписывать протокол согласования границ, акт о сдаче межевых знаков под наблюдение за сохранностью в отношении указанного в доверенности земельного участка,
- представлять интересы с правом подписания документов в Комитете имущественных отношений С-Петербурга или в соответствующих органах Ленинградской области по вопросам выделения, предоставления, оформления земельного участка,
- составлять и подписывать от имени Доверителя ДЕКЛАРАЦИИ в отношении объекта недвижимости, по п. 5 ст. 70, п. 11 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости",
- подписывать технический план объекта недвижимости, акт обследования и межевой план;
- подавать заявление о кадастровом учете объекта (помещений в объекте) по адресу (адресам): Невский пр-кт, д. 44, литера А, пом. 8-Н, учете его изменений и о снятии объекта с кадастрового учета/ постановки на кадастровый учет; учете части (частей) объекта (для целей сдачи в аренду);
- направлять запросы о получении сведений из государственного кадастра недвижимости (в том числе в виде кадастрового паспорта);
- исправлять технические ошибки, подавать заявление на исправление технических ошибок в документах;
- представлять мои интересы с правом подписи необходимых документов в процессе согласования местоположения границ земельных участков;
- запрашивать и получать техническую документацию в отношении всех объектов недвижимости;
- подавать заявления на присвоение адресов и получать соответствующие разрешения;
- подавать заявления на государственную регистрацию права собственности, регистрации иных прав, обременения права (регистрации прав аренды и иных

обременений, в том числе с правом регистрации договоров залога, ипотеки, договоров цессий, договоров аренды, соглашений, дополнительных соглашений и т.п.), внесения изменений в ЕГРН, прекращения / возникновения права, прекращения/ возникновения ограничения (обременения) права на Объект и прочее, соглашений об определении долей в праве общей собственности на объект и иные соглашения;

- подавать заявления на государственную регистрацию права собственности, в том числе по решению суда,
- с правом подачи заявлений и документов на государственную регистрацию права собственности на вновь образованные объекты недвижимого имущества, возникшие в результате преобразования вышеуказанного Объекта (в том числе в отношении квартиры в случае ее перевода в нежилое помещение и присвоения номера нежилому помещению, в случае раздела или объединения и присвоения новых номеров новым объектам недвижимости, возникшим в результате преобразования вышеуказанного Объекта);
- получать разрешительную документацию, необходимые справки, акты, Свидетельства и другие документы, выписки из ЕГРН, справки о содержании правоустанавливающих документов, техническую документацию, производить экспертизу, согласовывать и получать все документы, заказывать и получать проекты и иную документацию, необходимую для перепланировок и перевода объекта в нежилой или жилой фонд;
- заказывать и получать следующие документы: акт обследования технического состояния вентиляционных каналов, выписка о тех. состоянии здания (ГУП ГУИОН), кадастровый паспорт на помещение, копии поэтажных планов (ГУП ГУИОН), технические условия по водоснабжению по электричеству, по газоснабжению и прочие, разрешительные письма из КГИОП на перепланировку, уведомление КГИОП о наличии/ отсутствии предметов охраны и прочие документы,
- обращаться, получать любые документы в КГИОП,
- зарегистрировать право собственности и (или) изменения в отношении вышеуказанного объекта (объектов) с перепланировкой, переоборудованием, переустройством объекта в установленном законом порядке в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и Ленинградской области и в иных субъектах РФ, вносить изменения в ЕГРН, с правом получения Уведомлений/ Выписок из ЕГРН на объект.
- совершать необходимые платежи, сборы и пошлины, в том числе возвращать ошибочно уплаченные сборы, пошлины и платежи, собирать необходимые справки и документы, расписываться, а также выполнять другие действия и формальности, связанные с данными поручениями.
- расписываться и выполнять все действия и формальности, связанные с данным поручением.

ДОВЕРЕННОСТЬ ВЫДАНА СО ВСЕМИ ПРАВАМИ, КОТОРЫЕ В НЕЙ УКАЗАНЫ, НО БЕЗ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ОТ ОБЩЕСТВА К ИНЫМ ЛЮБЫМ ЛИЦАМ.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОВЕРЕННОСТИ НА 5 ЛЕТ С ПРАВОМ ПЕРЕДОВЕРИЯ.

Генеральный директор Управляющей Организации «Спорт Фемели» Комкин Виталий Борисович



*М.К.*

**Договор  
о передаче полномочий единоличного исполнительного органа  
Управляющему**

г. Москва

11 марта 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Белые ночи", ОГРН 1247700273150, в лице участника общества, Пехоты Сергея Феликсовича, владеющего 50% уставного капитала, далее именуемое "Общество" с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью "Спорт фемили" ОГРН 1185053020206, в лице генерального директора Комкина Виталия Борисовича, далее именуемое "Управляющий", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Общество передает, а Управляющий принимает на себя полномочия единоличного исполнительного органа ООО "Белые ночи".

1.2. Общество осуществляет гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через Управляющего, действующего в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом Общества и настоящим договором.

1.3. Полномочия единоличного исполнительного органа Общества считаются переданными Управляющему с момента подписания Сторонами акта приема-передачи печати Общества и дел.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕГО

2.1. Управляющий обязан действовать в интересах Общества добросовестно и разумно, принимать все необходимые меры для достижения его уставных целей.

**2.2. Управляющий:**

- без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

- подписывает финансовые и иные документы Общества;

- открывает в банках расчетный и другие счета, распоряжается имуществом и финансовыми средствами Общества в пределах своей компетенции;

- обеспечивает подготовку и представляет Совету директоров (наблюдательному совету) и Общему собранию участников годовой отчет, годовой бухгалтерский баланс, предложения о распределении чистой прибыли между участниками, информирует указанные органы о текущей финансовой и хозяйственной деятельности, организует выполнение решений Общего собрания и/или Совета директоров (наблюдательного совета);

- руководит исполнительным персоналом Общества, утверждает организационную структуру и штатное расписание, организует учет и обеспечивает составление и своевременное представление бухгалтерской и статистической отчетности о деятельности Общества в налоговые органы, социальные фонды и органы государственной статистики;

- выдает доверенности, которые заверяются печатью Общества, на право представительства от имени Общества, в том числе доверенности с правом передоверия;

- издает приказы (распоряжения), обязательные для персонала Общества, в том числе приказы о назначении на должности работников Общества, об их переводе и увольнении, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;

- осуществляет иные полномочия по оперативному руководству деятельностью Общества, не отнесенные гражданским законодательством Российской Федерации или Уставом Общества к компетенции Общего собрания участников Общества, совета директоров Общества и коллегиального исполнительного органа Общества.

2.3. Управляющий совершает крупные сделки и сделки, в которых имеется заинтересованность, в соответствии с порядком, установленным ст. ст. 45, 46 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью", Уставом и решениями Общего собрания участников Общества.

2.4. Управляющий организует ведение списка участников Общества с указанием сведений о каждом участнике Общества, размере его доли в уставном капитале Общества и ее оплате, а также о размере долей, принадлежащих Обществу, датах их перехода к Обществу или приобретения Обществом.

2.5. Управляющий обеспечивает соответствие сведений об участниках Общества и о принадлежащих им долях или частях долей в уставном капитале Общества, о долях или частях долей, принадлежащих Обществу, сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре юридических лиц, и нотариально удостоверенным сделкам по переходу долей в уставном капитале Общества, о которых стало известно Обществу.

2.6. Текущая деятельность Общества может осуществляться также работниками Управляющего.

2.7. При исполнении настоящего договора Управляющий обязан:

- заботиться о делах Общества, действовать в его интересах, осуществлять права и исполнять обязанности в отношении Общества добросовестно и разумно;

- не разглашать ставших ему известными при исполнении настоящего Договора сведений, составляющих коммерческую и/или предпринимательскую тайну Общества;

- в установленном внутренними документами Общества порядке отчитываться перед Советом директоров (наблюдательным советом) Общества по вопросам деятельности Общества, входящим в компетенцию Управляющего.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ОБЩЕСТВА

3.1. Общество обязано в течение 3 (трех) дней после вступления в силу настоящего договора передать Управляющему все необходимые для выполнения обязательств по настоящему договору документы и печать Общества.

3.2. Общество предоставляет Управляющему помещение и обеспечивает необходимой оргтехникой, средствами связи, офисной мебелью и другим оборудованием, необходимым для организации и осуществления нормального рабочего процесса по выполнению функций Управляющего, предусмотренных разделом 2 настоящего договора.

3.3. Общее собрание участников вправе получать информацию и осуществлять контроль за выполнением Управляющим своих обязанностей по настоящему договору. Управляющий обязан в любое время во время работы Общества обеспечить свободный доступ уполномоченным представителям Общества к соответствующим документам.

3.4. Ревизионная комиссия Общества осуществляет проверки его финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации и Уставом Общества.

3.5. Для проверки и подтверждения правильности годовых отчетов и бухгалтерских балансов, а также для проверки состояния текущих дел общее собрание участников Общества вправе назначить аудиторскую проверку. Управляющий обязан предоставить аудитору всю необходимую информацию и документы.

### 4. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕГО. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. За выполнение обязательств по настоящему договору Общество уплачивает Управляющему 10000 (десять тысяч) рублей в месяц.

4.2. Оплата по договору осуществляется путем самостоятельного перечисления денежных средств Управляющим на свой расчетный счет с расчетного счета Общества.

### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющий несет ответственность перед Обществом за убытки, причиненные Обществу его виновными действиями (бездействием), если иные основания и размер ответственности не установлены федеральными законами. При этом не несут ответственности члены Совета директоров (наблюдательного совета) Общества, члены коллегиального исполнительного органа Общества, голосовавшие против решения, которое повлекло причинение Обществу убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

5.2. При определении оснований и размера ответственности Управляющего должны быть приняты во внимание обычные условия делового оборота и иные обстоятельства, имеющие значение для дела.

5.3. В случае если ответственность несут несколько лиц, их ответственность перед Обществом является солидарной.

5.4. С иском о возмещении убытков, причиненных Обществу Управляющим, вправе обратиться в суд Общество или его участник.

5.5. Общество несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в пределах сумм убытков, причиненных таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, если иное не установлено настоящим договором.

5.6. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору не освобождает Общество от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

5.7. Не подлежат возмещению Управляющим убытки, причиненные Обществу, которые могут быть отнесены к категориям нормального коммерческого и производственно-хозяйственного риска.

5.8. Ни одна из Сторон по настоящему договору не может передать свои права и обязанности третьей стороне без письменного разрешения другой Стороны.

## 6. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ.

### СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует неопределенный срок.

6.2. Договор может быть расторгнут:

6.2.1. По соглашению Сторон.

6.2.2. В одностороннем порядке в случае отказа от его исполнения любой из Сторон, которая должна известить другую Сторону об этом не позднее чем за 10 дней.

6.2.3. В иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.3. Любая информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с заключением настоящего договора, не содержит не соответствующих действительности сведений и не умалчивает о фактах, вводящих в заблуждение Стороны. В данной информации нет умолчаний о любых вопросах, важных для другой Стороны в связи с предметом настоящего договора.

6.4. Стороны обязуются не разглашать без предварительного письменного согласия другой Стороны информацию о содержании настоящего договора.

6.5. Настоящий договор будет иметь обязательную силу для любых возможных правопреемников Сторон.

6.6. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6.8. Любые изменения или дополнения к договору должны совершаться в письменном виде за подписью обеих Сторон.

6.9. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему договору являются его неотъемлемой частью, если это оговорено в указанных документах.

## 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Общество:

ООО "БЕЛЫЕ НОЧИ"

105005, Г.МОСКВА, ПЕР ПЛЕТЕШКОВСКИЙ, д. 8,

СТР. 1,ПОМЕЩ. 3/1

ИНН: 9701282550

КПП: 770101001

ОГРН: 1247700273150

Расчётный счёт: 40702810338000456831

### Управляющий:

ООО "Спорт фемили"

ИНН 5024187413 КПП 502401001

ОГРН 1185053020206

143400, Московская область, Красногорск, Ильинский бульвар, д.5

счет № 40702810201500045075

БИК: 044525104

Банк: ООО "Банк Точка" Город: Москва

Корр.счет: 30101810745374525104

Генеральный директор Комкин Виталий Борисович

Участник ООО "Белые ночи"

Лехота С.Ф./



### Управляющий



/Комкин В.Б./

## Договор аренды № 03-А065087

24 июля 2024 г.

Санкт-Петербург

Санкт-Петербург – субъект Российской Федерации – город федерального значения (далее - Санкт-Петербург), представленный Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующим в соответствии с Положением о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, утверждённым постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 №98 «О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившим силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга», в лице представителя Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения "Имущество Санкт-Петербурга", осуществляющего материально-техническое обеспечение реализации полномочий Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга в сфере управления и распоряжения государственным имуществом Санкт-Петербурга на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14.04.2017 №281 «О создании Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» (далее – Учреждение) и Уставом Учреждения, утвержденным распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 18.05.2017 №96-р, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника отдела подготовки торгов Учреждения Федюшовой Екатерины Юрьевны, действующей на основании доверенности от 28.12.2023, удостоверенной Бых Ириной Ивановной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрированной в реестре за №78/688-н/78-2023-2-687, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «БЕЛЫЕ НОЧИ»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 28.03.2024, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1247700273150, ИНН 9701282550, КПП 770101001, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Матвея Дениса Германовича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект нежилого фонда - нежилое помещение, расположенное в здании, относящемся к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», именуемое далее Объектом, расположенное по адресу:

**Санкт-Петербург, Невский пр., дом 44, литер А, пом. 8-Н, этаж: 2, кадастровый № 78:31:0001287:3204,**

на основании протокола подведения итогов открытого аукциона в электронной форме от 03.07.2024 (извещение 21000019360000000340), для использования под нежилые цели.

Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 251,5 (двести пятьдесят одна целая пять десятых) кв.м.

Характеристики выполненного технологического присоединения энергопринимающих устройств в соответствии с актом об осуществлении технологического присоединения от 06.09.2016 № 15-40875: максимальная мощность 9,4 (девять целых четыре десятых) кВт.

1.2. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пп.1.1 Договора.

1.3. Договор действует по 23 июля 2034 года и вступает в силу для Сторон с момента его подписания.

1.4. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с 24 июля 2024 года.

## 2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект, свободный от прав и имущества третьих лиц, по акту приема-передачи не позднее 10 дней с даты подписания Договора. Если на момент подписания Договора Объект находится во владении Арендатора, акт приема-передачи Объекта не составляется, а об

исполнении обязанности Арендодателя передать Объект Арендатору указывается в главе 6 Договора «Особые условия».

Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем, Арендатором и организацией, обеспечивающей содержание и текущий ремонт имущества казны Санкт-Петербурга, - в отношении зданий, сооружений, нежилых помещений, расположенных в нежилых зданиях, сооружениях; юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, осуществляющим управление многоквартирным домом, - в отношении нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах (далее – Организация).

Указанный Акт прилагается к Договору.

2.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам капитального ремонта Объекта.

2.1.3. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его сносе по градостроительным соображениям.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с пп. 1.1 Договора и установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности, нормами законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях).

Не позднее 30 дней с момента подписания Договора Арендатор обязан согласовать в Министерстве Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (далее - органы МЧС России) и Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (далее - органы Роспотребнадзора) возможность использования Объекта под предполагаемое функциональное назначение.

В течение 10 дней со дня получения согласования органов МЧС России и Роспотребнадзора, а также при изменении функционального назначения, согласованного в указанных органах, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о конкретной цели использования Объекта.

Обеспечивать в установленном порядке доступ третьих лиц на Объект для его оборудования техническими средствами, обеспечивающими передачу сигнала от систем автоматической противопожарной защиты непосредственно в подразделения пожарной охраны; прямой телефонной связью со службами экстренного реагирования; системой информирования населения, находящегося на Объекте, о чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном главой 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору».

2.2.3. В сроки, установленные договором страхования, перечислять страховую премию (страховые взносы), предусмотренные договором страхования.

2.2.4. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта. В случае если в аренде находится часть здания, сооружения либо нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект. Доля Арендатора в затратах на ремонт фасада здания, сооружения, многоквартирного дома определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, приходящейся на общую площадь Объекта.

Работы по окраске фасадов зданий, сооружений, многоквартирных домов производить только в соответствии с колерными бланками Комитета по градостроительству и архитектуре.

Производить за свой счет капитальный ремонт, иные неотделимые улучшения Объекта, включая работы по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к Объекту (далее - работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов), предварительно согласовав объемы и сроки их производства с Арендодателем. Затраты Арендатора на производство капитального ремонта, иных неотделимых улучшений Объекта, включая работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, возмещаются в соответствии с пп. 7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

Арендатор вправе не согласовывать с Арендодателем проведение работ по капитальному ремонту Объекта, производству иных неотделимых улучшений Объекта, в том числе связанных с работами по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, но обязан предварительно письменно уведомить Арендодателя о производстве таких работ с указанием объемов работ и сроков их проведения. Затраты Арендатора на проведение указанных работ (выполненных без согласования с Арендодателем) не возмещаются.

Если капитальный ремонт Объекта происходит в связи с общим капитальным ремонтом здания, сооружения, многоквартирного дома, финансируемым в установленном порядке из средств городского бюджета, взаимоотношения Сторон по зачету расходов Арендатора при участии последнего в осуществлении капитального ремонта и другие вопросы, связанные с проведением такого капитального ремонта, определяются в дополнительном соглашении к Договору.

По окончании производства капитального ремонта, иных неотделимых улучшений Объекта, включая работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, в установленном порядке предъявить Объект для приемки в эксплуатацию.

**2.2.4-1.** Содержать фасад Объекта в соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 №961 «О Правилах благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга»

Если Объектом является здание, сооружение, по мере необходимости, но не реже одного раза в год за свой счет производить очистку фасада Объекта от надписей и графических изображений, используя специальную технику и смычки по методике, согласованной с Комитетом по градостроительству и архитектуре, а в случае если Объект является памятником истории и культуры, - с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Если Объект расположен в здании, сооружении, многоквартирном доме, Арендатор обязан принимать долевое участие в финансировании работ по очистке фасада здания, сооружения, многоквартирного дома от надписей и графических изображений. Доля арендатора в затратах на выполнение работ по очистке фасада здания, сооружения, многоквартирного дома определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, приходящейся на общую площадь Объекта.

**2.2.5.** Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, в том числе установленного оборудования технических элементов автоматизированной информационной системы обеспечения безопасности жизнедеятельности, на Объекте (указанных в акте приема-передачи).

#### 2.2.6. Не производить:

- перепланировку Объекта, результатом которой будет являться изменение внешних границ Объекта и/или нарушение целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций здания, в котором расположен Объект;

- без письменного разрешения Арендодателя и Организации работы по переустройству Объекта, результатом которых будет являться установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования.

Не устанавливать инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания иных, помимо Объекта, помещений, находящихся в здании, и письменно уведомлять Арендодателя в случае установки указанного оборудования обслуживающей организацией.

В случае, если Объект представляет собой помещение либо составляющую помещение, приведенные в предыдущем абзаце требования распространяются в том числе на самовольную установку инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания иных, помимо Объекта, помещений, находящихся в здании.

В случае обнаружения Арендодателем или Организацией самовольных перепланировок Объекта, результатом которых является изменение внешних границ Объекта и/или нарушение целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций здания, в котором расположен Объект, установки, замены или переноса инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя или Организации.

В случае если дополнительным соглашением Сторон предусмотрено иное, положения пп. 7.1 Договора о возмещении Арендатору стоимости улучшений Объекта не применяются.

2.2.7. Соблюдать в арендуемых помещениях требования органов Роспотребнадзора, МЧС России, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, Организации, органов Роспотребнадзора, МЧС России и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений, а также по соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных пп. 2.2.6, 2.2.9 Договора.

2.2.8. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект), постановкой Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект) на капитальный ремонт или сносом здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект, по градостроительным соображениям, а также в случаях выборочного капитального ремонта сопредельных с Объектом помещений или инженерных коммуникаций, расположенных в Объекте, в срок, определенный уведомлением Арендодателя, который не может быть менее срока, указанного в пп. 2.1.3 Договора.

2.2.9. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.9-1. В случае, если Объектом является здание, сооружение, в соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 №961, обеспечивать содержание прилегающей к Объекту территории в следующих случаях и порядке:

ручная уборка, в том числе удаление посторонних предметов и вывоз мусора и отходов на прилегающей территории в периоды между уборкой специализированными организациями; запрещается смет мусора на проезжую часть;

в зимний период в рабочее время каждые два часа после начала снегопада (в случае интенсивного снегопада) снегоочистка прилегающей территории, на которой осуществляется движение пешеходов, формирование снега в снежные валы в прилотковой зоне.

2.2.9-2. В случае, если Объект расположен в многоквартирном доме, осуществлять надлежащее и своевременное содержание элементов входных групп Объекта, включая уборку мусора, устранение гололеда и скользкости, удаление снега.

2.2.10. Немедленно извещать Организацию, Арендодателя и страховую организацию о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект:

- представителям Организации, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт Объекта/здания, в котором находится Объект, и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, органов МЧС России для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля;

- представителям ресурсоснабжающих организаций для выполнения необходимых эксплуатационных, ремонтных, восстановительных работ на инженерных сетях, расположенных в пределах Объекта, в порядке и в сроки, установленные требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, нормативно-технических документов Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

2.2.11. В течение шестидесяти дней со дня подписания настоящего Договора:

- при наличии отвечающего установленным требованиям энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при наличии приборов учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии и электрической энергии заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно, с приложением копий договоров, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

- заключить договор на содержание и текущий ремонт Объекта, являющегося зданием, сооружением, с Организацией либо при наличии фактической возможности и согласия Организации с иными организациями. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

- в случае если Объект расположен в здании, сооружении, многоквартирном доме, заключить с Организацией договор о долевом участии в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект;

- заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с Организацией либо при наличии собственных контейнерных площадок - с иной организацией, предоставляющей соответствующие услуги. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию и Арендодателя. Ежеквартально не позднее десятого числа первого месяца квартала направлять в администрацию района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта информацию об исполнении указанного договора с приложением соответствующих отчетных документов (акты выполненных работ, документы о приеме-передаче отходов с полигона);

- обеспечить на весь период действия Договора наличие действующего(ых) договора(ов) страхования, заключенного(ых) на условиях, предусмотренных Договором, Арендатором со страховой(ыми) организацией(ями), имеющей(ими) в соответствии с законодательством Российской Федерации право на осуществление имущественного страхования (далее - Договор страхования). В течение 10 календарных дней с момента заключения Договора страхования письменно, с приложением копии Договора страхования, уведомить об этом Арендодателя;

- заключить договор на техническое обслуживание и ремонт систем автоматической противопожарной защиты, включая технические средства, обеспечивающие передачу сигнала от автоматических систем пожарной сигнализации непосредственно в подразделения пожарной охраны и обеспечить на Объекте сохранность технических средств, обеспечивающих передачу сигнала от автоматических систем пожарной сигнализации, автоматических систем оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре и автоматических систем пожаротушения непосредственно в подразделения пожарной охраны по выделенному в установленном порядке радиоканалу или другим линиям связи в автоматическом режиме без участия персонала;

- своевременно производить оплату услуг по указанным договорам.

С письменного согласия Организации Арендатор вправе самостоятельно осуществлять содержание и текущий ремонт Объекта и(или) общих помещений здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект, уведомив об этом Арендодателя в течение 10 дней с момента получения согласия Организации.

2.2.11-1. Представлять Арендодателю справки (письма) организаций, с которыми Арендатором заключены договоры в соответствии с п. 2.2.11, п. 2.2.11-2 настоящего Договора, подтверждающие отсутствие задолженности по указанным договорам, в срок не позднее 30 мая и 31 октября ежегодно, начиная с момента истечения шестидесятидневного срока со дня подписания настоящего Договора в отношении договоров, заключенных в соответствии с п. 2.2.11 Договора, и с момента истечения девяностодневного срока со дня подписания Договора в отношении договоров, заключенных в соответствии с п.2.2.11-2 Договора.

2.2.11-2. В течение тридцати дней со дня подписания Договора при отсутствии указанных в абзаце втором пункта 2.2.11 Договора приборов учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии и электрической энергии, оснастить Объект приборами учета используемых энергетических ресурсов, согласовав их тип с организациями, предоставляющими услуги по водо-, газо-, тепло- и электроснабжению, а также обеспечить ввод указанных приборов учета в эксплуатацию.

В случае если действующим законодательством не установлено обязательное требование по оснащению и применению приборов учета либо соблюдение данного требования поставлено действующим законодательством в зависимость от наличия/отсутствия технической возможности установки приборов учета, уведомить об этом Арендодателя с приложением документов, выданных организациями, предоставляющими услуги по водо-, газо-, тепло- и электроснабжению, подтверждающих отсутствие в соответствии с действующим законодательством необходимости в установке приборов учета/технической возможности установки приборов учета.

В течение 10 дней с момента ввода указанных приборов учета в эксплуатацию письменно с приложением копий актов о вводе указанных приборов учета в эксплуатацию уведомить об этом Арендодателя.

В течение девяноста дней со дня подписания Договора заключить договоры на водо-, газо-, тепло-, электроснабжение Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные

услуги. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно с приложением копий договоров уведомить об этом Организацию и Арендодателя.

2.2.12. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога и др.), в том числе не осуществлять передачу Объекта в субаренду, за исключением предоставления Объекта в субаренду физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", субъектам малого и среднего предпринимательства Арендатором, являющимся организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае, если в субаренду предоставляется имущество, являющееся частью или частями Объекта, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десяти процентов площади Объекта, а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

2.2.13. Обеспечивать представителям Арендодателя и Организации беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора с участием представителя Арендатора.

2.2.13-1. Обеспечивать доступ третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и(или) Организации в случаях, когда в отношении Объекта принято решение об условиях его приватизации путем продажи на торгах.

2.2.14. Обеспечить страхование Объекта на случай его повреждения или уничтожения вследствие наступления следующих страховых событий (рисков):

- пожар (кроме поджога), взрыв (кроме подрыва);
- стихийные бедствия (наводнение, шторм, молния, буря, ливень, град, ураган, землетрясение, необычные для данной местности морозы, обильные снегопады);
- противоправные действия третьих лиц (поджог, подрыв, повреждение);
- аварии отопительной системы, водопроводных и канализационных сетей, затопление (проникновение воды из соседних помещений).

Страхование Объекта осуществляется в размере страховой суммы, устанавливаемой на основе действительной стоимости Объекта (страховой стоимости) на момент заключения договора страхования.

Выгодоприобретателем по договору страхования Объекта является:

- Арендодатель - в случае уничтожения Объекта вследствие наступления страхового случая;
- Арендатор - в случае повреждения Объекта в результате наступления страхового случая.

В случае отказа страховой организации страховать Объект по каким-либо из рисков, указанных выше, и согласия Арендатора и Арендодателя с заключением страховой организации, Арендатор вправе предложить заключение договора страхования в отношении данного риска другой страховой организации.

В случае заключения в период действия Договора последовательно нескольких договоров страхования в отношении одного и того же события (риска), каждый последующий договор страхования должен быть заключен не позднее чем за пять дней до прекращения действия предыдущего договора страхования.

При наступлении страхового случая Арендатор обязан:

- незамедлительно сообщить о наступлении страхового случая Арендодателю, Организации, страховой организации, а также в соответствующие компетентные органы (полицию, органы Госпожнадзора, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т.п.);
- предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект;
- принять все возможные меры по предотвращению и уменьшению убытков;
- сохранить поврежденные элементы объекта и представить их страховой организации для осмотра;
- представить все сведения и документы, которые желает получить страховая организация для составления Акта о страховом событии (случае).

2.2.15. Письменно сообщить в страховую организацию о возникновении обстоятельств, влекущих увеличение степени страхового риска, в срок не более трех рабочих дней с момента наступления таких изменений.

2.2.16. В случае если Объектом является здание, сооружение, в срок, не превышающий 60 дней со дня заключения Договора, в установленном порядке заключить договор аренды земельного участка, необходимого для использования Объекта, за исключением случаев, когда такой земельный участок

сформирован по обрезу фундамента Объекта. При этом арендная плата за Объект включает в себя арендную плату за часть земельного участка по обрезу фундамента Объекта. Заключение договора аренды земельного участка не требуется, если земельный участок сформирован по обрезу фундамента Объекта или не сформирован и при этом Арендатором не используется территория, прилегающая к Объекту.

Размер арендной платы за земельный участок определяется за счет Арендатора в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими порядок определения арендной платы за земельные участки.

В случае если на дату заключения Договора земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, не образован или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Арендатор обязан в срок, не превышающий 20 дней со дня заключения Договора, обратиться к Арендодателю с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка и необходимым комплектом документов в порядке, предусмотренном статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации.

После принятия Арендодателем решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка Арендатор обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях образования земельного участка либо для уточнения границ земельного участка.

В срок, не превышающий 90 дней с даты принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, Арендатор обязан заключить договор аренды земельного участка, необходимого для использования Объекта.

2.2.17. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи, подписенному лицами, указанными в пп. 2.1.1 Договора, не позднее десяти дней после прекращения Договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил, свободным от своего имущества, а также от прав и имущества третьих лиц, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями, а также с учетом текущего ремонта Объекта, произведенного в соответствии с пп. 2.2.4 Договора.

2.2.18. При сдаче Объекта (его части) в установленном Договором порядке в субаренду:

- обеспечить соблюдение требований ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- обеспечить соблюдение субарендатором норм и правил использования объекта нежилого фонда, в том числе санитарных норм и правил, требований пожарной безопасности, норм законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях);

- уведомить Арендодателя о заключении договора субаренды в течение 15 рабочих дней со дня заключения договора субаренды, приложив подлинник заключенного договора субаренды, а также уведомлять Арендодателя обо всех изменениях и дополнениях к договору субаренды;

- получить письменное согласие Арендодателя на передачу Объекта (его части) в субаренду до заключения договора субаренды.

2.2.19. Если Объект является объектом культурного наследия (независимо от внесения Объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)), выполнять за свой счет требования, установленные статьей 47.2, пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ), установленный статьей 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ особый режим использования территории объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, а также требования действующих в отношении Объекта охранных документов.

2.2.19-1. Принять от Арендодателя копию охранного обязательства, утвержденного в отношении Объекта в порядке, предусмотренном ст. 47.6 Федерального закона №73-ФЗ, а также уведомление Арендодателя об изменении в одностороннем порядке настоящего Договора в части внесения в Договор в качестве существенного условия обязательства Арендатора по выполнению требований, предусмотренных охранным обязательством, приложенным к уведомлению.

Указанным уведомлением Арендатора могут устанавливаться иные условия и порядок выполнения требований утвержденного охранного обязательства, чем предусмотренные настоящим Договором.

Арендатор обязан выполнять за свой счет требования охранного обязательства, указанного в абзаце первом настоящего пункта, на условиях и в порядке, определенных таким охранным

обязательством, требованиями действующего законодательства, уведомлением Арендодателя и настоящим Договором, включая следующие:

- созданные во исполнение требований настоящего Договора, действующего законодательства, охранного обязательства и иных охранных документов в отношении Объекта, являющегося объектом культурного наследия, отдельные и неотделимые улучшения Объекта и любые иные результаты исполнения указанных требований являются собственностью Арендодателя, поступают во владение и пользование Арендатора в соответствии с условиями Договора;

- стоимость улучшений, произведенных в результате работ по сохранению Объекта, может быть полностью или частично возмещена Арендатору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Санкт-Петербурга, в счет арендной платы до окончания действия Договора.

2.2.20. Принимать долевое участие в финансировании расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, путем заключения с Организацией договора о долевом участии в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект; в соответствии с п. 2.2.11 Договора. Доля Арендатора в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади Объекта.

2.2.21. Если в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга Объект относится к объектам социальной инфраструктуры, требующим создания условий для доступа маломобильных групп населения, Арендатор обязан:

2.2.21.1. В течение двух месяцев с момента вступления Договора в силу:

- представить Арендодателю сведения администрации района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта о необходимости выполнения работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов либо сведения о соответствии Объекта нормативным требованиям по обеспечению доступа инвалидов, подтверждаемые документом (актом обследования Объекта с предписаниями по выполнению нормативных требований по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, либо заключением о соответствии Объекта указанным нормативным требованиям), выданным специализированной организацией, уполномоченной осуществлять обследование объектов социальной, транспортной, инженерной, производственной инфраструктуры, средств информации и связи на соответствие нормативным требованиям по обеспечению беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к перечисленным объектам (далее - уполномоченная организация);

- в установленном порядке подать заявку на проведение обследования Объекта в уполномоченную организацию (при отсутствии у администрации района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта документально подтвержденных сведений о ранее проводившемся обследовании Объекта);

- представить Арендодателю копию документа о результатах рассмотрения заявки, выданного уполномоченной организацией (копию заключения о соответствии Объекта нормативным требованиям по обеспечению доступа инвалидов либо копию акта обследования Объекта, подтверждающего необходимость выполнения работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов);

- при наличии акта обследования Объекта, подтверждающего необходимость выполнения работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, в установленном порядке подать заявление о согласовании производства указанных работ.

2.2.21.2. В установленный срок обеспечить выполнение работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов.

2.2.21-1. Если Объект используется для оказания услуг общественного питания, Арендатор обязан обеспечить доступ физических лиц к расположенным в Объекте туалетам.

2.2.22. Освободить Объект в срок, определенный уведомлением Арендодателя (при отказе Арендодателя от исполнения Договора в предусмотренных пунктом 5.5 Договора случаях).

2.2.23. В случае, если Объект является подземным пешеходным переходом либо его частью обеспечить оборудование подземного пешеходного перехода системой автоматической пожарной защиты.

2.2.24. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правил производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции.

2.2.25. В целях обеспечения пожарной безопасности на Объекте:

- обеспечивать соблюдение требований пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности;

- выполнять в полном объеме и в установленный срок предписания органов МЧС России;

- обеспечивать исправность и работоспособность средств обеспечения пожарной безопасности, в том числе систем автоматического пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, систем противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода;

- в случае производства работ в арендуемых помещениях по перепланировке (переустройству) помещений и(или) изменения их функционального назначения в обязательном порядке до начала указанных работ предусматривать разработку проектной документации, выполненной в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности и согласованной в установленном законом порядке;

- в случае обоснованной невозможности выполнения отдельных положений требований нормативных документов по пожарной безопасности предусматривать разработку и согласование в установленном порядке с органами МЧС России специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения пожарной безопасности Объекта и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

2.2.26. В случае осуществления Арендатором технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, в том числе с целью увеличения максимальной мощности ранее присоединенных энергопринимающих устройств, в течение 10 дней с момента осуществления технологического присоединения представить Арендодателю копии всех документов, составленных в процессе технологического присоединения в соответствии с правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга (в том числе копию акта об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств).

2.2.26-1. В случае, если в отношении Объекта осуществлены мероприятия по технологическому присоединению к электрическим сетям, выполнять технические условия, выданные сетевой организацией в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям, в том числе обеспечивать реализацию технических решений, направленных на выполнение технических условий. Технические условия являются неотъемлемой частью Договора. Оригиналы документов, подтверждающих выполнение технических условий, Арендатор направляет Арендодателю в течение 14 календарных дней с даты их получения.

Затраты на выполнение технических условий, выданных сетевой организацией в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям, в том числе обеспечивающие реализацию технических решений, направленных на выполнение технических условий, Арендатору не возмещаются.

2.2.26-2. В случае, если в отношении Объекта не осуществлены мероприятия по технологическому присоединению к электрическим сетям (отсутствует акт об осуществлении технологического присоединения), в течение 2 лет со дня подписания настоящего Договора осуществить за свой счет мероприятия по технологическому присоединению энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям.

В течение 10 дней с момента осуществления технологического присоединения представить Арендодателю копии всех документов, составленных в процессе технологического присоединения в соответствии с правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга (в том числе копию акта об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств).

2.2.27. В случае изменения в порядке, установленном действующим законодательством, характеристик Объекта (наименования, адреса, площади, кадастрового номера Объекта и др.) в 60-дневный срок обеспечить внесение изменений в договоры, заключение которых предусмотрено пунктами 2.2.11, 2.2.11-2 Договора, в части содержащихся в них сведений об Объекте и в течение 10 дней с момента внесения данных изменений представить Арендодателю и Организации копии документов, подтверждающих внесение соответствующих изменений, в указанные договоры.

2.2.28. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм и правил, ответственность за нарушение которых предусмотрена статьями 18.15 - 18.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.28-1. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм, ответственность за нарушение которых предусмотрена статьей 6.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.28-2. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм, ответственность за нарушение которых предусмотрена частями 2-6 статьи 14.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.29. В случае наступления страхового случая после осмотра в порядке, предусмотренном договором страхования, Объекта представителями страховой организации приступить к ремонту самостоятельно или с привлечением подрядной организации в целях восстановления состояния Объекта до первоначального (предусмотренного Договором) не позднее пяти календарных дней после перечисления страхового возмещения, но в любом случае не позднее тридцати календарных дней с даты наступления страхового случая.

2.2.30. Растрогнуть договор субаренды, заключенный с нарушением предусмотренных абзацем первым пп. 2.3.2 Договора условий/устранить нарушения, предусмотренные абзацем первым пп. 2.3.2 Договора, в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.31. Выполнять установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга требования к антитеррористической защищенности Объекта.

2.2.32. В случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга Объект относится к объектам, в отношении которых установлены обязательные для выполнения требования к антитеррористической защищенности объектов <\*>, Арендатор обязан:

- оформить в порядке, установленном законодательством, паспорт безопасности объекта;
- направить Арендодателю копию паспорта безопасности объекта в течение 10 дней с момента его оформления.

<\*> Согласно Федеральному закону от 06.03.2006 № 35-ФЗ «О противодействии терроризму» требования к антитеррористической защищенности объектов (территорий), категории объектов (территорий) и формы паспортов безопасности устанавливаются Правительством Российской Федерации. В обязательном порядке паспорта безопасности оформляются в отношении объектов физкультуры и спорта, образования и науки, культуры, здравоохранения, общественного питания, розничной торговли, гостиниц.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. При наличии письменного согласия Арендодателя вносить авансированную арендную плату за любой период, в том числе с соответствующим дисконтированием в установленном порядке подлежащих уплате сумм. При внесении Арендодателем авансированной арендной платы размер арендной платы не может быть изменен в течение периода, за который она была внесена.

2.3.2. В случае если арендная плата за пользование Объектом определена по результатам торгов, а также при условии отсутствия задолженности по арендной плате на момент подписания договоров субаренды, заключать при соблюдении условий сдачи в субаренду, предусмотренных [пп. 2.2.12, 2.2.18](#) Договора, а также соответствующим разрешением Арендодателя, договоры субаренды в пользу Арендодателя, в соответствии с которыми субарендатор обязуется перечислять арендную плату в размере, установленном Договором для Арендатора, на счет, указанный в [пп. 3.5](#) Договора.

Перечисление субарендатором на счет, указанный в пп. 3.5 Договора, арендной платы в полном объеме в сроки, установленные Договором, является надлежащим исполнением обязанности Арендатора по Договору. Перечисление субарендатором на счет, указанный в пп. 3.5 Договора, части арендной платы погашает задолженность Арендатора по Договору в части, соответствующей размеру внесенной субарендатором арендной платы.

Неперечисление субарендатором на счет, указанный в пп. 3.5 Договора, арендной платы (ее части) не освобождает Арендатора от обязанности внести арендную плату (ее часть)

2.3.3. За свой счет производить капитальный ремонт фасада здания (в т.ч. по соглашению о долевом участии в выполнении и(или) финансировании ремонта фасада здания с арендаторами других объектов нежилого фонда, расположенных в здании), предварительно согласовав его производство с Арендодателем.

Затраты Арендатора на производство капитального ремонта фасада здания возмещаются в соответствии с пп. 7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

2.3.4. Производить на Объекте перепланировки/переустройство с соблюдением следующих условий:

- без изменения параметров Объекта (внешних границ Объекта), его частей, а также здания, сооружения, в котором расположен Объект;

- без нарушения целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций здания, сооружения, в котором расположен Объект;
- с соблюдением строительных, пожарных, санитарных и иных норм и правил, установленных действующим законодательством;
- при условии наличия отдельного входа в помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в здании (или входа через иные помещения общего пользования в здании), в случае осуществления перепланировки Объекта, влекущей изменение площади таких помещений;
- без ухудшения условий эксплуатации Объекта (в случае проведения работ по переустройству Объекта, результатом которых будет являться установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования).

2.3-1. Арендатор в случае осуществления перепланировки/переустройства обязуется:

2.3-1.1. Производить перепланировку/переустройство Объекта, являющегося объектом культурного наследия, на основании задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, разрешения на проведение указанных работ, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ.

2.3-1.2. Представить Арендодателю акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, выданный органом охраны объектов культурного наследия, в срок не позднее 5 дней с даты его получения.

2.3-1.3. В срок не позднее 60 дней с даты получения Акта приемки/акта приемочной комиссии/акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия (в случае уменьшения площади Объекта более чем на 15%):

- представить Арендодателю отчет об оценке рыночной стоимости Объекта, выполненный лицом, отвечающим требованиям, установленным для лиц, осуществляющих оценочную деятельность, включая размер убытков, причиненных Арендодателю в результате проведенной перепланировки Объекта и уменьшения площади Объекта;

- осуществить выплату Арендодателю компенсации данных убытков (при наличии указанных убытков).

2.3-2. Арендатор в случае осуществления капитального ремонта, иных неотделимых улучшений Объекта и(или) перепланировки Объекта, в результате которых площадь Объекта уменьшилась более чем на 15%, обязан в срок не позднее 60 дней с момента изменения площади Объекта (с момента выявления такого изменения Арендодателем) или получения Акта приемки/акта приемочной комиссии/акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия выполнить обязательства, предусмотренные в абзацах втором и третьем пункта 2.3-1.3 Договора, после чего Арендатор вправе требовать внесения изменений в Договор в части изменения характеристик Объекта.

В случае если в результате действий, предусмотренных в пунктах 2.2.4, 2.3.4 и 2.3-1 Договора, площадь Объекта уменьшилась, арендная плата по Договору, указанная в разделе 3 Договора, не изменяется.

2.4. Арендодатель имеет право осуществлять в установленном порядке размещение объектов наружной рекламы и информации снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, которым является Объект.

Арендатор имеет право размещать объекты наружной рекламы и информации снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, частью которого или которым является Объект, при условии заключения в установленном порядке договоров на их размещение с организацией, уполномоченной Правительством Санкт-Петербурга.

В случае если Объект представляет собой нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, размещение объектов наружной рекламы и информации снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома осуществляется в установленном порядке по соглашению сособственников общего имущества в здании, сооружении, многоквартирном доме.

2.5. Арендатор не вправе размещать в Объекте игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иного оборудования игорного бизнеса.

2.6. В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта, предусмотренной пунктом 2.2.22 Договора, Арендодатель или специализированная организация по его поручению вправе осуществить действия, направленные на выселение Арендатора из занимаемого им Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2.7. В случае, если Объект является объектом культурного наследия/расположен в границах территории объекта культурного наследия, Арендатор не вправе осуществлять распространение

наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест, кроме случаев распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

### **3. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается в рублях и на момент заключения Договора ее размер за 1 кв. м в год с учетом налога на добавленную стоимость (далее - НДС) составляет 34 182,51 (тридцать четыре тысячи сто восемьдесят две целых пятьдесят одна сотая) руб.

Плата за аренду Объекта в 2024 году с учетом НДС составляет в месяц 716 408,54 руб.

Справочно:

Плата за аренду Объекта без учета НДС составляет в месяц 597 007,11 руб.;

Ставка НДС равна 20%, что составляет 119 401,42 руб.

3.2. С 01.01.2025 Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

Атек = Апред х I,

где:

Атек - плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в месяц в текущем году;

Апред - плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в месяц в предыдущем году;

I - индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемый Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

В случае, если Арендатором является физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем:

Арендная плата с учетом НДС перечисляется Арендатором в порядке, предусмотренном пп. 3.3 Договора.

Во всех остальных случаях:

Арендная плата без учета НДС перечисляется Арендатором в порядке, предусмотренном пп. 3.3 Договора.

3.3. Арендатор перечисляет арендную плату не позднее десятого числа оплачиваемого месяца.

НДС и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Арендатор перечисляет арендную плату за первый месяц календарного года до 31 января.

3.4. Арендатор оплачивает страховую премию (страховой взнос) в соответствии с условиями договора страхования Объекта, заключенного в соответствии с пп. 2.2.11 Договора, и в течение 10 календарных дней с даты оплаты предоставляет Арендодателю копию платежного поручения.

3.5. Арендная плата по Договору перечисляется Арендатором по реквизитам:

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г. Санкт-Петербургу  
г. Санкт-Петербург

БИК 014030106

Номер банковского счета: №40102810945370000005

Номер казначейского счета: №03100643000000017200

Код бюджетной классификации 830 1 11 05072 02 0100 120.

Код ОКТМО: 40908000.

Получатель:

ИНН 7840066803, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга").

3.6. Пени и штрафы перечисляются Арендатором по реквизитам:

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г. Санкт-Петербургу  
г. Санкт-Петербург

БИК 014030106

Номер банковского счета: №40102810945370000005  
 Номер казначейского счета: №03100643000000017200  
 Код бюджетной классификации 830 1 16 07090 02 0000 140  
 Код ОКТМО: 40908000.

Получатель:

ИНН 7840066803, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга").

3.7. Денежные средства, уплаченные Арендатором в качестве арендной платы по Договору, засчитываются в погашение обязательства по оплате арендной платы по Договору, срок исполнения которого наступил ранее, вне зависимости от периода, указанного Арендатором в расчетном документе.

3.8. Уплата арендной платы и иных денежных средств по договору может быть осуществлена за Арендатора третьим лицом в соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации. В случае, когда исполнение соответствующего денежного обязательства возложено Арендатором на третье лицо (статья 313 Гражданского кодекса Российской Федерации), Арендатор обязан в десятидневный срок с даты возложения соответствующего права на такое третье лицо уведомить об этом Арендодателя и направить последнему копию документа, подтверждающего факт возложения обязательства на третье лицо.

#### 4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

4.2. Арендодатель в случае нарушения им пп. 2.1.1 Договора выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.3. В случае несвоевременной передачи Арендатором Объекта в соответствии с пп. 2.2.17 Договора он выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.4. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп. 2.2.6 и 2.2.7 Договора, а также требований пп. 2.3-1.2 и 2.3-1.3 Договора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.5. В случае незаключения либо непредставления договоров, предусмотренных пп. 2.2.11, 2.2.11-2 Договора, в случае нарушения Арендатором обязательств, установленных пп. 3.8, 2.2.26 и 2.2.27 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.6. В случае отсутствия в течение срока, установленного в пп. 2.2.1 Договора, согласования использования Объекте по его функциональному назначению в органах МЧС России или Роспотребнадзора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором страховых взносов в соответствии с пп. 3.4 Договора либо если Объект, подлежащий передаче Арендодателю в соответствии с пп. 2.2.17 Договора, обременен имуществом Арендатора и(или) правами (имуществом) третьих лиц, а также в случае неисполнения обязательств, предусмотренных пунктами 2.2.13-1, 2.3.4, 2.3-1 Договора, Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной годовой арендной плате за пользование Объектом.

4.7-1. В случае неисполнения Арендатором установленных пп. 2.2.4 Договора обязательств по своевременному производству текущего ремонта Объекта, поддержанию в надлежащем состоянии фасадов Объекта, принятию долевого участия в финансировании ремонта фасада здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект (в случае если в аренде находится часть здания, сооружения либо нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме), Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной квартальной арендной плате за пользование Объектом.

4.8. В случае нарушения иных условий Договора, кроме пп. 2.2.2 Договора, Сторона, нарушившая их, выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы вне зависимости от вины.

4.9. В случае нарушения Арендатором пп. 2.2.2 Договора начисляются пени в размере 0,075 % с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.10. В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных абзацами вторым и четвертым пп. 2.2.18, 2.3.2 Договора, либо обременения Объекта правами и(или) имуществом третьих лиц в соответствии с пунктом 2.2.12 Договора Арендатор выплачивает штраф в размере годовой арендной платы.

В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных абзацем третьим пп. 2.2.18 Договора, Арендатор выплачивает штраф в размере 30% от суммы квартальной арендной платы.

В случае несвоевременного выполнения требования, указанного в предписании в соответствии с пп. 2.2.30 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,04% от суммы квартальной арендной платы (но не более 12000 руб.) за каждый день просрочки

4.11. При отсутствии письменного уведомления Арендодателя о конкретной цели использования Объекта, а также при невыполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных пп. 2.2.21, 6.4-1 Договора, в установленные Договором сроки Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.12. В случае нарушения Арендатором обязательства, установленного пунктами 2.2.11, 2.2.20 Договора, в части осуществления содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в нежилых зданиях, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, Арендатор выплачивает штраф в размере пятидесяти процентов от суммы квартальной арендной платы за пользование Объектом.

4.13. Уплата штрафа и пеней не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в пп. 3.6 Договора.

4.14. Если Объектом является здание, сооружение, то в случае нарушения Арендатором пункта 2.2.9-1 Договора при наличии вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении Арендатор выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы.

4.15. Если Объект расположен в многоквартирном доме, то в случае нарушения Арендатором пункта 2.2.9-2 Договора при наличии вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении Арендатор выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы.

## 5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

5.2. Договор не подлежит возобновлению на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих нарушениях Договора:

5.3.1. При отсутствии согласования использования Объекта по его функциональному назначению в органах МЧС России и Роспотребнадзора по истечении установленного пп. 2.2.1 Договора срока либо при непредъявлении Объекта для приемки в эксплуатацию в установленном порядке согласно п. 2.2.4 Договора по окончании проведения его капитального ремонта, а также при наличии нарушения требований пожарной безопасности или санитарных правил, зафиксированного соответствующим органом.

5.3.2. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора с учетом последующих изменений и дополнений к нему арендной платы за Объект в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения.

5.3.3. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.2.13 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя или Организации на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

5.3.3-1. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.2.13-1 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и(или) Организации.

5.3.3-2. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 2.2.10 Договора.

5.3.4. При нарушении Арендатором условий Договора, предусмотренных пп. 2.2.12, 6.13 Договора, за исключением случаев несоблюдения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, ответственность за которые предусмотрена в пп. 5.5 Договора.

5.3.5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп. 2.2.6, 2.2.7, 2.2.9, 2.3.4 и 2.3-1 Договора.

5.3.6. В случае незаключения договора, указанного в пп. 2.2.16 настоящего Договора, в течение более чем одного месяца; в случае неисполнения в течение более чем одного месяца обязанностей, предусмотренных пп. 3.8 Договора.

5.3.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового взноса согласно пп. 3.4 Договора.

5.3.8. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя, Организации или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных в пп. 2.2.6, 2.2.7 Договора случаях, в срок, указанный в предписании.

5.3.9. При несоблюдении Арендатором порядка размещения объектов наружной рекламы и информации на Объекте, предусмотренного в пп. 2.4 Договора.

5.3.10. При нарушении Арендатором установленного порядка реализации:

мобильных телефонов;

экземпляров аудиовизуальных произведений, фонограмм и изданий, воспроизведенных на технических носителях информации (компьютерных программ и баз данных на любых видах носителей и других изданий) (далее - Продукция).

5.3.11. При реализации Арендатором контрафактной Продукции, а также Продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

5.3.12. При невыполнении Арендатором в установленный Договором срок обязанностей, предусмотренных пп. 2.2.21 и пп. 2.2.29 Договора.

5.3.13. В случае, предусмотренном пп. 2.2.21-1 Договора.

5.3.14. При использовании Объекта Арендатором под цели, не предусмотренные пунктом 1.1 Договора.

5.4. Арендодатель вправе с соблюдением требований пп. 2.1.3 Договора в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

- принятия в установленном порядке решения о сносе Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);

- принятия в установленном порядке решения о реконструкции Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);

- принятия в установленном порядке решения о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в случае отказа Арендатора от долевого участия в осуществлении такого ремонта с зачетом затрат на его проведение;

- принятия в установленном порядке решения о проведении на инвестиционных условиях работ по приспособлению здания, сооружения, многоквартирного дома для современного использования <\*>.

<\*> В случае, если здание, сооружение, многоквартирный дом является объектом культурного наследия (выявленным объектом культурного наследия).

5.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в случаях:

- нарушения Арендатором пункта 2.5 Договора;

- наличия письменной информации органов прокуратуры Российской Федерации о выявленных в Объекте фактах нарушений законодательства в сфере оборота наркотических средств, психотропных веществ и их аналогов и принятых в связи с этим мерах прокурорского реагирования;

- нарушения Арендатором пункта 2.2.24 Договора в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении;

- наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении в связи с выявлением в Объекте фактов нарушений установленных законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правил производства и/или оборота и/или реализации этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции;

- нарушения Арендатором требований пунктов 2.2.19, 2.2.19-1 Договора;

- нарушения пунктов 2.2.28, 2.2.28-1, 2.2.28-2 в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении, предусмотренных статьями 6.33, 18.15

- 18.17, частями 2 - 6 статьи 14.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;
- незаключения либо непредставления договоров (ненаправления информации), предусмотренных пп. 2.2.11, абзацем четвертым пп. 2.2.11-2 Договора, в течение более чем одного месяца с даты истечения сроков, указанных в пп. 2.2.11, абзаце четвертом пп. 2.2.11-2 Договора;
- непредставления Арендатором в соответствии с п. 2.2.11-1 настоящего Договора справки (письма), подтверждающей отсутствие задолженности по договорам, заключенным Арендатором в соответствии с п. 2.2.11, п. 2.2.11-2 настоящего Договора;
- при наличии информации Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации о выявлении факта повторного размещения Арендатором объекта для размещения информации на Объекте с нарушением установленного порядка его размещения, подтвержденной вступившим в законную силу постановлением по делу об административном правонарушении, полученной в письменной форме;
- при наличии информации Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры о несоблюдении Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 2.7 Договора, подтвержденной вступившим в законную силу постановлением по делу об административном правонарушении, полученной в письменной форме;
- наличия информации о неисполнении Арендатором обязанности по своевременной оплате услуг по договорам на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта, заключенным в соответствии с п. 2.2.11 и п. 2.2.11-2 Договора, подтвержденной вступившим в законную силу и не исполненным Арендатором решением суда о взыскании с Арендатора задолженности по уплате платежей по указанным договорам.

5.5-1. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае принятия Правительством Санкт-Петербурга решения о комплексном развитии территории или решения о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, если Объект расположен в пределах такой территории.

5.5-2. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Арендатору с требованием об уплате задолженности по внесению арендной платы по Договору за два платежных периода и об отказе от исполнения Договора в случае неисполнения Арендатором указанного требования по внесению арендной платы по Договору в течение 30 дней со дня получения данного уведомления.

5.6. В случаях, предусмотренных п. 5.4, 5.5 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора.

В случае, предусмотренном п. 5.5-1 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

В случае, предусмотренном п. 5.5-2 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления, указанного в п. 5.5-2 Договора, если Арендатором не исполнены требования по внесению арендной платы по Договору, изложенные в уведомлении.

Момент получения Арендатором уведомлений, указанных в настоящем пункте, определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты их отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

5.7. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки (штрафа, пеней).

## 6. Особые условия

6.1. Права третьих лиц на сдаваемый в аренду Объект: нет.

6.2. В случае смерти Арендатора, когда им является гражданин, его права и обязанности по Договору наследнику не переходят.

6.4. В аварийных ситуациях (дефекты трубопроводов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и др.) на Объекте, которые могут повлечь порчу Объекта/здания, в котором находится Объект, при отсутствии Арендатора организации, указанные в пункте 2.2.10 Договора, имеют право в целях устранения аварии вскрывать Объект в присутствии представителей правоохранительных органов и Организации с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности Объекта и имущества в нем.

6.4-1. В случае, если в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга Объект относится к объектам социальной, инженерной

либо транспортной инфраструктуры (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, включая те, в которых расположены организации здравоохранения, физической культуры и спорта, организации образования, культуры, социального обслуживания населения, туризма, труда и занятости населения и другие организации), требующим создания условий для доступа маломобильных групп населения, в течение трех месяцев с даты вступления Договора в силу обеспечить размещение на Объекте носителей информации, содержащих контактные номера телефонов для вызова работника, ответственного за сопровождение инвалидов, а также организовать обеспечение помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих получению ими услуг наравне с другими лицами.

6.5. В случае приобретения Арендатором Объекта по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, начисленные до момента выполнения Арендатором предусмотренной Договором купли-продажи Объекта обязанности по оплате цены продажи Объекта и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации.

В случае приобретения Арендатором Объекта по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Арендатор обязуется оплатить арендную плату, а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, начисленные до момента заключения Договора купли-продажи Объекта.

6.6. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Арендатора, указанный (указанные) в Договоре.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

6.7. Заключив договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем действий по пресечению неправомерного использования Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации). Самозащита осуществляется путем освобождения Арендодателем или назначенным им лицом Объекта от имущества Арендатора либо третьих лиц, совершения иных действий, направленных на поступление Объекта во владение Арендодателя. При этом Арендатор признает, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат, и обязуется исполнить за Арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причиненного третьим лицам при осуществлении самозащиты права.

6.8. Задаток в размере 3 411 469,22 (три миллиона четыреста одиннадцать тысяч четыреста шестьдесят девять целых двадцать две сотых) руб., перечисленный Арендатором в соответствии с условиями извещения о проведении аукциона на право заключения Договора на расчетный счет АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», засчитывается в счет арендных платежей по Договору следующим образом:

Сумма внесенного задатка в размере 3 411 469,22 руб. засчитывается в счет арендной платы по Договору следующим образом:

в счет арендной платы за последние три месяца, предшествующие истечению срока действия договора аренды, указанного в пункте 1.3 Договора;

в счет арендной платы за первые платежные периоды по Договору засчитывается сумма, составляющая разницу между суммой внесенного задатка и размером арендной платы за последние три месяца, предшествующие истечению срока действия договора аренды, в размере 1 620 447,89 руб.

6.9. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по Договору, по истечении срока действия Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды Объекта на новый срок при условии письменного уведомления об этом Арендодателя не позднее даты окончания срока действия Договора, указанной в пункте 1.3 Договора.

6.10. В связи с наличием на дату подписания Договора не оформленной в установленном порядке перепланировки/переустройства Объекта Арендатор обязан за свой счет согласовать/утвердить в установленном порядке документацию по перепланировке/переустройству Объекта (проект перепланировки/переустройства, акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки/переустройства, в случае, если Объект является объектом культурного наследия – задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, разрешение на проведение перепланировки/переустройства, проектную документацию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки/переустройства) и документы для осуществления государственного кадастрового учета Объекта либо обеспечить приведение Объекта в первоначальное состояние (в соответствии с документами технического учета до произведенной перепланировки/переустройства) в течение одного года с даты заключения Договора, а в отношении объекта, являющегося объектом культурного наследия, - в течение двух лет с даты заключения Договора. Расходы по подготовке указанных документов Арендатору не возмещаются.

В случае выявления во время исполнения Договора Арендодателем или Организацией в Объекте не оформленной в установленном порядке перепланировки/переустройства, Арендатор обязан выполнить условия в соответствии с настоящим пунктом Договора.

6.11. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной п. 6.10 Договора.

6.12. В случае досрочного расторжения Договора, в том числе по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором, и возврата Участка Арендодателю последний при отсутствии задолженности Арендатора по арендной плате, штрафам, пеням, начисленным по Договору, возвращает Арендатору сумму, засчитанную в счет арендной платы за последний период по Договору в соответствии с пунктом 6.8 Договора, при условии, что возврат данной суммы не повлечет возникновения задолженности по Договору. При наличии задолженности указанная сумма возвращается в части, превышающей сумму задолженности Арендатора перед Арендодателем. В случаях досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 5.3.1 - 5.3.14, 5.5, 6.11 Договора, указанная сумма возврата не подлежит.

6.13. В соответствии со статьей 66.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается передача права аренды Объектом в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ.

## 7. Прочие условия

7.1. Затраты Арендатора на капитальный ремонт, иные неотделимые улучшения Объекта, включая оборудование Объекта средствами доступа для инвалидов, капитальный ремонт фасада здания, в котором расположен Объект, могут быть полностью или частично возмещены Арендатору в порядке, предусмотренном Законом Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург», в счет арендной платы по Договору при условии письменного предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы. Производство указанных работ без согласия Арендодателя влечет невозможность возмещения затрат на их проведение.

Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендодателя. По окончании срока действия Договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

В случае если Арендатором произведены улучшения Объекта путем его оснащения приборами учета используемых энергетических ресурсов, а также энергопринимающими устройствами, другим оборудованием, обеспечивающим возможность потребления электрической энергии, и обеспечения в установленном порядке технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям (в том числе при увеличении максимальной мощности ранее присоединенных энергопринимающих устройств) указанные улучшения (как неотделимые, так и отдельные) являются собственностью Арендодателя. По окончании срока действия Договора стоимость указанных улучшений Объекта, а также расходы, понесенные при осуществлении мероприятий по оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и по технологическому присоединению энергопринимающих устройств, Арендатору не возмещаются.

7.2. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан возместить Арендодателю недовнесенную арендную плату в порядке, предусмотренном главой 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору», а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта до истечения указанного в пп. 1.3 срока действия Договора.

7.3. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании Договора хуже предусмотренного Договором, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

7.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с их компетенцией.

7.6. Об изменениях наименования, места нахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу со ссылкой на номер и дату Договора.

7.7. Договор составлен в 3 экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

## 8. Приложение к Договору

8.1. Акт приема-передачи Объекта.

8.2. Протокол подведения итогов открытого аукциона в электронной форме от 03.07.2024.

8.3. Выписка из ЕГРН, содержащая графическое изображение Объекта.

8.4. Копия акта об осуществлении технологического присоединения от 06.09.2016 № 15-40875.

## 9. Реквизиты Сторон

### Арендодатель:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, ОГРН 1027809244561, ИНН 7832000076, КПП 784201001, адрес для направления корреспонденции: 191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А.

Телефон: 576-75-15 Факс: 576-49-10

### Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «БЕЛЫЕ НОЧИ», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 28.03.2024, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1247700273150, ИНН 9701282550, КПП 770101001; место нахождения: 105005, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, пер. Плетешковский, д. 8, стр. 1, помещ. 3/1, банковские реквизиты: ООО "Банк Точка" г. Москва, р/с 40702810320000102085, к/с 30101810745374525104, БИК 044525104.

## 10. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Начальник отдела подготовки  
торгов Учреждения

Федюшова Е.Ю.  
по доверию от 28.12.2023,  
зарегистрированной в реестре  
за №78/688-н/78-2023-2-687



(подпись)

От Арендатора:

Генеральный директор

Матвей Д.Г.

по доверию от 27.07.2024  
от Н.Д. от 27.  
Пасникова

(подпись)





В документе прошито

19 (девятнадцать) листа (ов)

Арендодатель

Федюшава Е.Ю.

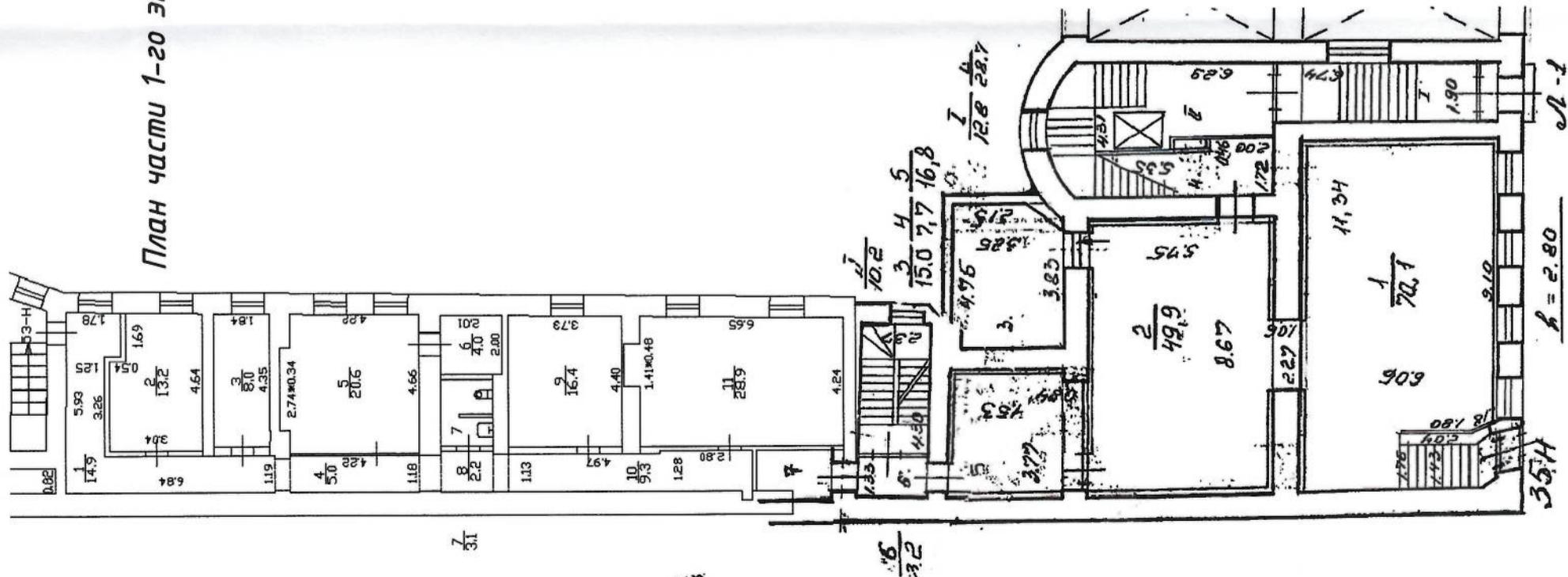
Арендатор



**Приложение №8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

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

**План части 1-го этажа**



**Приложение №9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

### **Копии договоров с экспертами**

## ДОГОВОР № 13ПНЖ/0325/-/Э1

Санкт-Петербург

«20» ноября 2025 года

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), в лице генерального директора Гурьянова Алексея Владимировича, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и**

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

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г. (далее соответственно – «Работы», «Объект»).

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

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

### **2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2026 года со дня подписания договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы, иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

3.2. Заказчик оплачивает Подрядчику сумму Договора, на основании подписанного обеими

сторонами Акта выполненных работ.

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

#### **4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

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

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

#### **5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **5.1. Заказчик обязуется:**

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

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

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

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

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

##### **5.2. Подрядчик обязуется:**

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устраниению выявленных недостатков работ.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

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

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

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

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

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

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

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

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

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

## **9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

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

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

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

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

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

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

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

## 11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАКАЗЧИК

**Общество с ограниченной  
ответственностью «СтройЭлитПроект»**  
Юридический адрес: 190013, г.Санкт-  
Петербург, улица Рузовская, дом 14,  
литера А, КВ. 2.  
ИНН/КПП: 7841346465/783801001  
ОГРН: 5067847471291  
р/с: 40702810400002642040 в СПб  
филиале ОАО «Балтийский Банк»  
г.Санкт-Петербург к/с:  
3010181010000000804  
БИК:044030804

Генеральный директор  
ООО «СтройЭлитПроект»



/ А.В. Гурьянов/

(подпись) м.п.

### ПОДРЯДЧИК

**Гражданин Российской Федерации  
Лавриновский Максим Семенович**  
Паспорт серия 39 15 173864, выдан  
миграционным пунктом №17 отдела  
УФМС  
России по Санкт-Петербургу и  
Ленинградской обл. в Калининском  
районе Санкт-Петербурга;  
дата выдачи 23.03.2017, код  
подразделения  
780-017, зарегистрирован по адресу: г.  
Санкт-  
Петербург, ул. Вавиловых, 10 корп.4, лит.  
А, кв.8.  
Номер счёта: 40817810355861578753  
Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ  
БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК: 044030653  
Корр. счёт: 3010181050000000653 ИНН:  
7707083893 КПП: 784243001

/Лавриновский М.С./

(подпись)

## ДОГОВОР № 13ПНЖ/0325/-/Э2

Санкт-Петербург

«20» ноября 2025 года

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), в лице генерального директора Гурьянова Алексея Владимировича, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и**

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

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г. (далее соответственно – «**Работы**», «**Объект**»).

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

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

### **2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2026 года со дня подписания договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы, иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

3.2. Заказчик оплачивает Подрядчику сумму Договора, на основании подписанного обеими

сторонами Акта выполненных работ.

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

#### **4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

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

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

#### **5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **5.1. Заказчик обязуется:**

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

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

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

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

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

##### **5.2. Подрядчик обязуется:**

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устраниению выявленных недостатков работ.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

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

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

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

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

справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

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

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

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

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

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

## **9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

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

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

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

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

9.3.2. в случае несоблюдения сроков оплаты выполненных Подрядчиком Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более, чем на 45 (сорок пять) дней; в этом случае

Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ.

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

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

## 11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАКАЗЧИК

**Общество с ограниченной  
ответственностью**

**«СтройЭлитПроект» Юридический**  
адрес: 190013, г.Санкт- Петербург, улица  
Рузовская, дом 14, литер А, КВ. 2 .  
ИНН/КПП: 7841346465/783801001  
ОГРН: 5067847471291  
р/с: 40702810400002642040 в СПб  
филиале ОАО «Балтийский Банк»  
г.Санкт-Петербург к/с:  
30101810100000000804  
БИК:044030804

Генеральный директор  
ООО «СтройЭлитПроект»



/ А.В. Гурьянов/

(подпись) м.п.

### ПОДРЯДЧИК

**Гражданин Российской Федерации**

**Болотина Мария Васильевна**

Паспортные данные 6602 597399

Выдан промышленным РОВД г.

Смоленска 24.08.2002 г. адрес:198260, г.  
Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова  
д.48, кор.1, кв.54

Банковские реквизиты:

Номер счёта: 40817810255006033412

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ  
БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счёт: 3010181050000000653 ИНН:  
7707083893

КПП: 784243001

ОКПО: 09171401

ОГРН: 1027700132195

SWIFT-код: SABRRU2P

Почтовый адрес банка: 191124, САНКТ-  
ПЕТЕРБУРГ,

УЛ. КРАСНОГО ТЕКСТИЛЬЩИКА, 2

Почтовый адрес доп.офиса: 198097, Г.  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПР-Т СТАЧЕК, Д.  
26, ЛИТ. А, ПОМ. 13Н

email:m\_bolotina@inbox.ru

/М.В. Болотина/

(подпись)

## ДОГОВОР № 13ПНЖ/0325/-/ЭЗ

Санкт-Петербург

«20» ноября 2025 года

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), в лице генерального директора Гурьянова Алексея Владимировича, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и**

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

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г. (далее соответственно – «Работы», «Объект»).

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

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

### **2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2026 года со дня подписания договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы, иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

3.2. Заказчик оплачивает Подрядчику сумму Договора, на основании подписанного обеими

сторонами Акта выполненных работ.

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

#### **4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

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

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

#### **5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **5.1. Заказчик обязуется:**

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

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

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

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

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

##### **5.2. Подрядчик обязуется:**

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устраниению выявленных недостатков работ.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

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

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

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

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

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

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

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

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

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

## **9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

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

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

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

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

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

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

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

## 11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАКАЗЧИК

**Общество с ограниченной  
ответственностью**

**«СтройЭлитПроект» Юридический**  
адрес: 190013, г.Санкт- Петербург, улица  
Рузовская, дом 14, литер А, КВ. 2 .  
ИНН/КПП: 7841346465/783801001  
ОГРН: 5067847471291  
р/с: 40702810400002642040 в СПб  
филиале ОАО «Балтийский Банк»  
г.Санкт-Петербург к/с:  
30101810100000000804  
БИК:044030804

Генеральный директор  
ООО «СтройЭлитПроект»



/ А.В. Гурьянов/

(подпись) м.п.

### ПОДРЯДЧИК

**Гражданин Российской Федерации**

**Курленьиз Галина Александровна**

Валюта получаемого перевода:

Российский рубль (RUB)

Получатель:

**КУРЛЕНЬИЗ ГАЛИНА  
АЛЕКСАНДРОВНА**

Номер счёта:

40817810055173669540

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ  
БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653 ИНН:  
7707083893

КПП: 784243001

ОКПО: 09171401

ОГРН: 1027700132195

SWIFT-код: SABRRU2P

/Г.А. Курленьиз/

(подпись)

**Приложение №10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

**Копии протоколов заседаний экспертной комиссии**

**Протокол № 1**  
**организационного заседания экспертной комиссии**

по проведению государственной историко-культурной экспертизы  
 проектной документации на проведение работ по сохранению объекта  
 культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества  
 «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по  
 адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект  
 ремонта и приспособления для современного использования объекта  
 культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества  
 «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис,  
 расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44,  
 литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект»  
 в 2025 г.

Санкт-Петербург

«20» ноября 2025 г.

**Присутствовали аттестованные эксперты:**

Лавриновский Максим Семенович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.)

Болотина Мария Васильевна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 179 от 26.01.2023 г.)

Курленьиз Галина Александровна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; МКРФ № 1392 от 31.07.2025 г.)

**Повестка дня:**

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

**1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.**

**Слушали:**

Лавриновского Максима Семеновича об утверждении состава членов экспертной комиссии.

**Постановили:**

утвердить состав членов экспертной комиссии:  
 Лавриновский Максим Семенович;  
 Болотина Мария Васильевна;  
 Курленьиз Галина Александровна.

**Голосование:**

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

**2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.****Слушали:**

Курленьиз Галину Александровну о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

**Постановили:**

Председателем экспертной комиссии выбрать Лавриновского Максима Семеновича;  
 Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Болотину Марию Васильевну.

**Голосование:**

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

**3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.****Слушали:**

Болотину Марию Васильевну о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

**Постановили:**

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

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

**4. Определение основных направлений работы экспертов.****Слушали:**

Лавриновского Максима Семеновича об определении основных направлений работы экспертов.

**Постановили:**

определить следующие направления работы экспертов:

1. Лавриновский Максим Семенович проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
2. Болотина Мария Васильевна определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.
3. Курленьиз Галина Александровна оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.
4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Болотина Мария Васильевна.

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

**5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.****Слушали:**

Болотину Марию Васильевну об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

**Постановили:**

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 20.11.2025 г. по 01.12.2025 г.:

20.11.2025 г. - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;

21.11.2025 г. – 25.11.2025 г. - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических

материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

26.11.2025 г. – 30.11.2025 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

01.12.2025 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

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

**Слушали:**

Курленьиз Галину Александровну об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

**Постановили:**

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

1. Копия Решения Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета №327 от 07.09.1993 г. «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга».

2. Копия приказа Министерства Культуры Российской Федерации (Минкультуры России) № 21047-р от 27.11.2015 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

3. Копия задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее – КГИОП) № 01-21-1469/25-0-1 от 21.05.2025 г. (ремонт и приспособление для современного использования помещения 8-Н).

4. Копия Распоряжения КГИОП № 1180-рп от 10.09.2024 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия».

5. Копия Распоряжения КГИОП № 917-рп от 06.12.2023 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия».

6. Копия Распоряжения КГИОП № 474-об/24 от 22.10.2024 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

7. Копия поэтажных планов.

8. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2025-178283300 от 22.09.2025 г.

9. Копия договора аренды № 03-А065087 от 24.07.2024 г.

10. Копия доверенности от 05.05.2025 г.

11. Копия договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющему от 11.03.2025 г.

12. Копия Акта приема-передачи нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., дом 44, литера А, пом. 8-Н от 24.07.2024 г.

13. Копия Акта технического состояния объекта культурного наследия от 14.10.2024 г.

14. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в составе:

- **Раздел 1. Предварительные работы:**
- **Том 1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-ИРД);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **Том 2.** Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-ИИ);
- **Том 3.** Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи) (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-ОЧ);
- **Том 4.** Техническое заключение по результатам обследования пом. 8-Н (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-ТЗ);

— **Раздел 3. Проект ремонта и приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис:**

- **Том 5.** Общая пояснительная записка (шифр: 13ПНЖ/0325/-/ОПЗ);
- **Том 6.** Архитектурные решения (шифр: 13ПНЖ/0325/-/АР);
- **Том 7.** Технологические решения (шифр: 13ПНЖ/0325/-/ТХ);
- **Том 8.** Водоснабжение и канализация (шифр: 13ПНЖ/0325/-/ВК);
- **Том 9.** Электроснабжение (шифр: 13ПНЖ/0325/-/ЭО).

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

М.С. Лавриновский 20.11.2025 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

М.В. Болотина 20.11.2025 г.

Эксперт — член экспертной комиссии

Г.А. Курленьиз 20.11.2025 г.

**Протокол № 2  
заседания экспертной комиссии**

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«01» декабря 2025 г.

**Присутствовали аттестованные эксперты:**

**Председатель экспертной комиссии:**

Лавриновский Максим Семенович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Болотина Мария Васильевна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации №179 от 26.01.2023 г.

**Член экспертной комиссии:**

Курленьиз Галина Александровна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; МКРФ № 1392 от 31.07.2025 г.

**Повестка дня:**

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1–я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

1. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.

2. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

**Слушали:** Лавриновского Максима Семеновича

**Постановили:**

согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

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

**Голосование по всем вопросам одновременно:**

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

М.С. Лавриновский 01.12.2025 г.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

М.В. Болотина 01.12.2025 г.

Эксперт – член  
экспертной комиссии

Г.А. Курленьиз 01.12.2025 г.

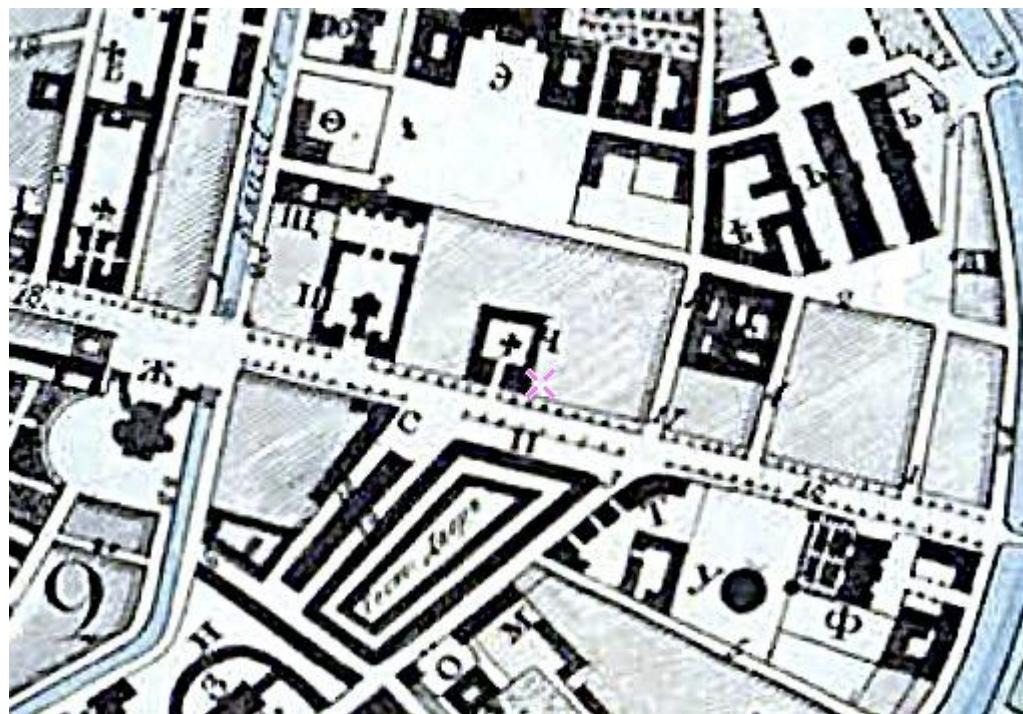
**Приложение №11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

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

## АННОТИРОВАННЫЙ СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

1. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1825 года. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
2. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1852 года. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
3. Фрагмент плана С.Петербурга издания Иванова. 1882 г. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
4. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1903 года: Весь Петербург. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
5. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1916 года: Весь Петроград. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
6. Фрагмент плана Ленинграда из путеводителя 1933 года. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
7. Фрагмент немецкой аэрофотосъемки Ленинграда времён ВОВ – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
8. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
9. Фрагмент Панорамы Невского пр. Литогр. И.А. Иванова с рис. В.С. Садовникова. 1830-е гг. — Сибирский торговый банк // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербург [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house2001.html>.
10. Невский проспект д.42. 1896 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/553618>.
11. Невский проспект. 1901 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/112748>.
12. Невский проспект, д.44. 1901 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/332438>.
13. Вид на Сибирский торговый банк. 1910 - 1911 г. г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1495584>.
14. Главный вход. Фото 1910 г. — Сибирский торговый банк // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house2001.html>.
15. Дом Сибирского торгового банка. Невский пр., 44. 1910 -1917 г. г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/117901>.
16. Дом Сибирского Банка. 1913 - 1917 г. г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/126180>.
17. Проспект 25 Октября. 1929 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/115491>.
18. Невский проспект, дом 44. 1938 - 1939 г. г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/366509>.
19. Проспект 25 Октября. 1938 - 1939 г. г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/878958>.
20. Очередь в "Север". 1980 - 1985 г. г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1222911>.

21. Стена дома бывшего Сибирского банка. 1993 г. — Булах А.Г. Каменное убранство главных улиц Ленинграда. СПб., 1993.
22. Парад ветеранов на Невском проспекте. 1995 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1105788>.
23. Сибирский торговый банк. 2004 г. — Б. М. Кириков, Л. А. Кирикова, О. В. Петрова. Невский проспект. Дом за домом. - 4-е изд., перераб. - М.: Центрполиграф, 2013.
- 24-67. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



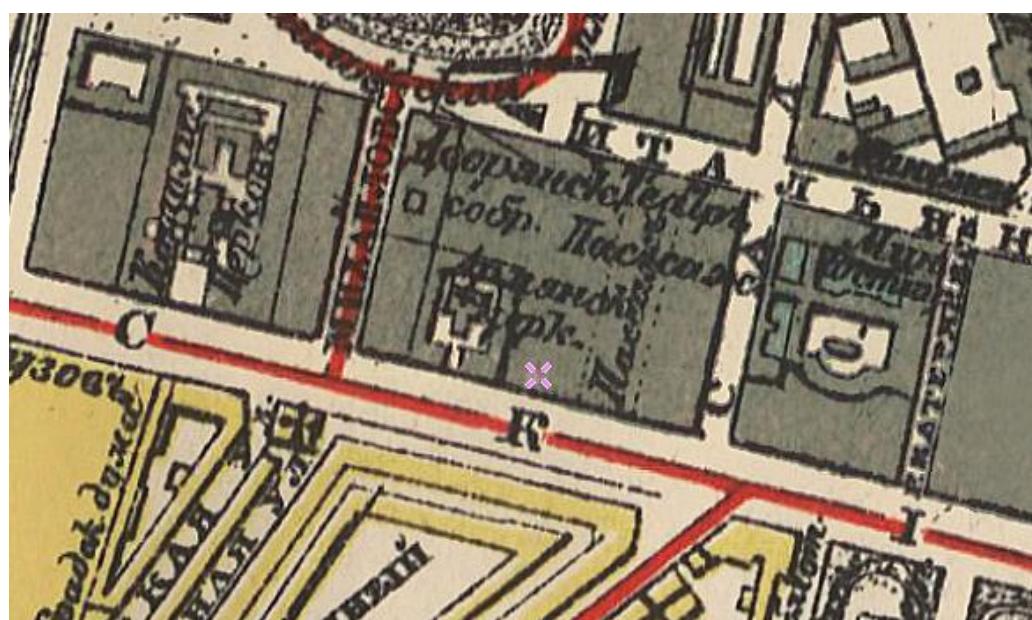
1. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1825 года. – Это Место –



2. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1852 года. – Это Место –



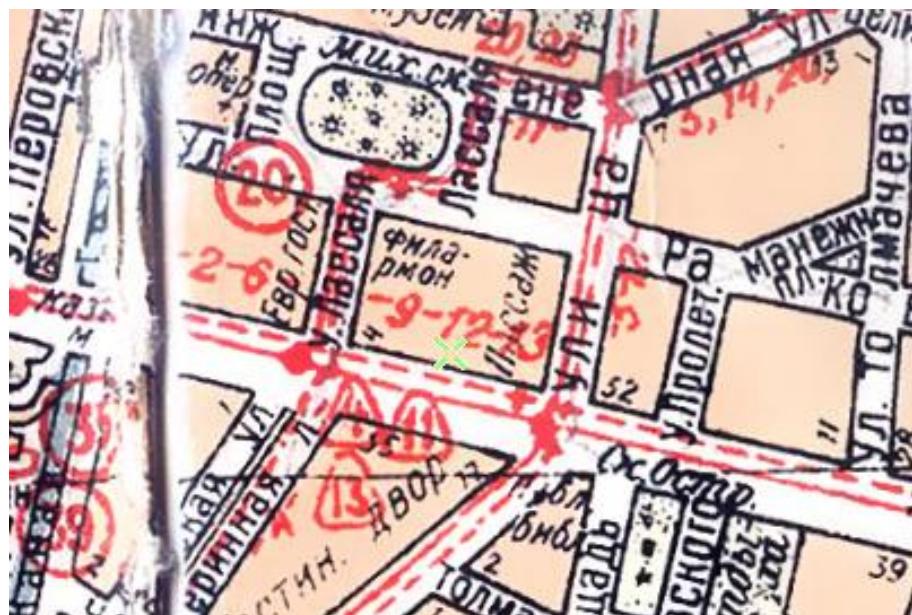
3. Фрагмент плана С.Петербурга издания Иванова. 1882 г. – ЭтоМесто – старые карты



4. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1903 года: Весь Петербург. – ЭтоМесто



5. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1916 года: Весь Петроград. – Это Место



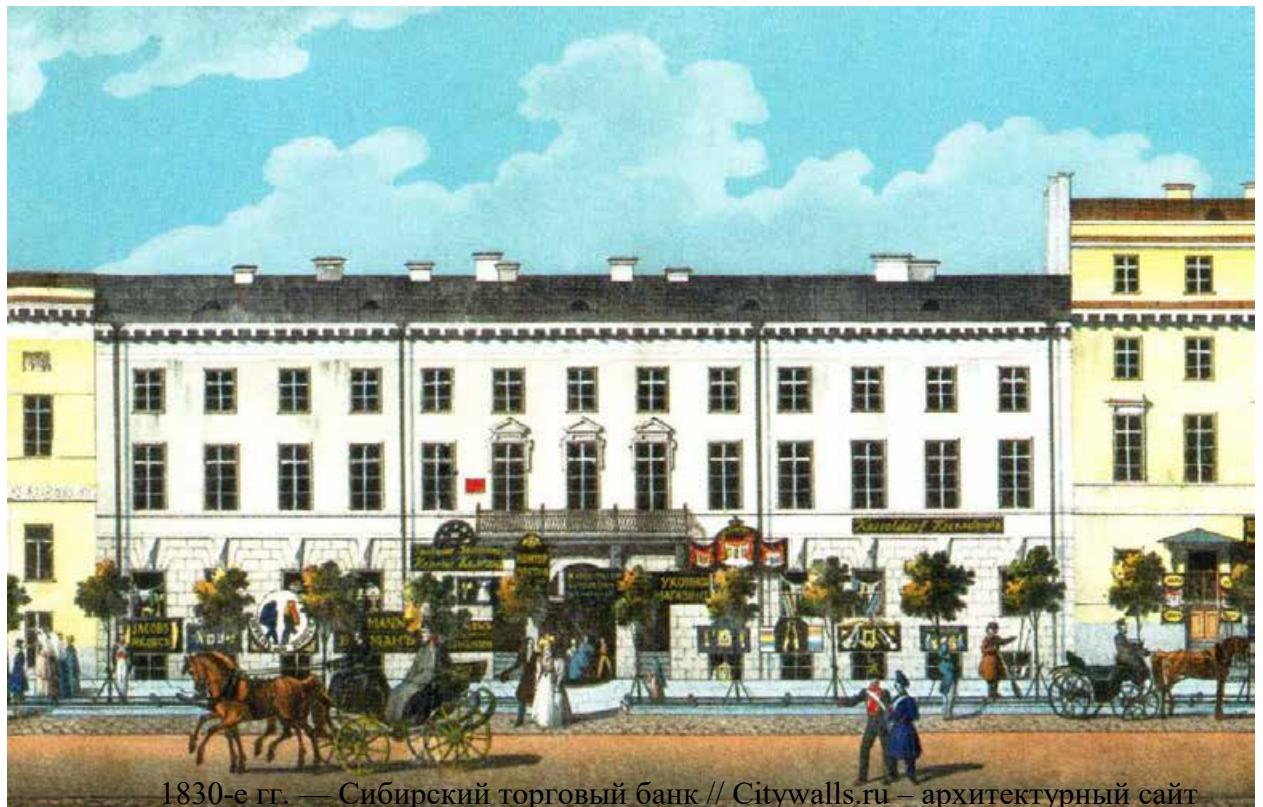
6. Фрагмент плана Ленинграда из путеводителя 1933 года. – ЭтоМесто – старые



7. Фрагмент немецкой аэрофотосъемки Ленинграда времён ВОВ – ЭтоМесто – старые



8. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года. –



1830-е гг. — Сибирский торговый банк // Citywalls.ru – архитектурный сайт

9. Фрагмент Панорамы Невского пр. Литогр. И.А. Иванова с рис.В.С.Садовникова.



[Электронн]

10. Невский проспект д.42. 1896 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов



[Электронный р

11. Невский проспект. 1901 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов



[Электронн

12. Невский проспект, д.44. 1901 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов



13. Вид на Сибирский торговый банк. 1910 - 1911 г. г. — «PastVu» – ретро-фотографии



14. Главный вход. Фото 1910 г. — Сибирский торговый банк // Citywalls.ru –



15. Дом Сибирского торгового банка. Невский пр., 44. 1910 -1917 г. г. — «PastVu» —



*Домъ Сибирскаю Банка.*

*Невскій пр., д. № 44.*

16. Дом Сибирского Банка. 1913 - 1917 г. г. — «PastVu» — ретро-фотографии стран и



[Электронны

17. Проспект 25 Октября. 1929 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов



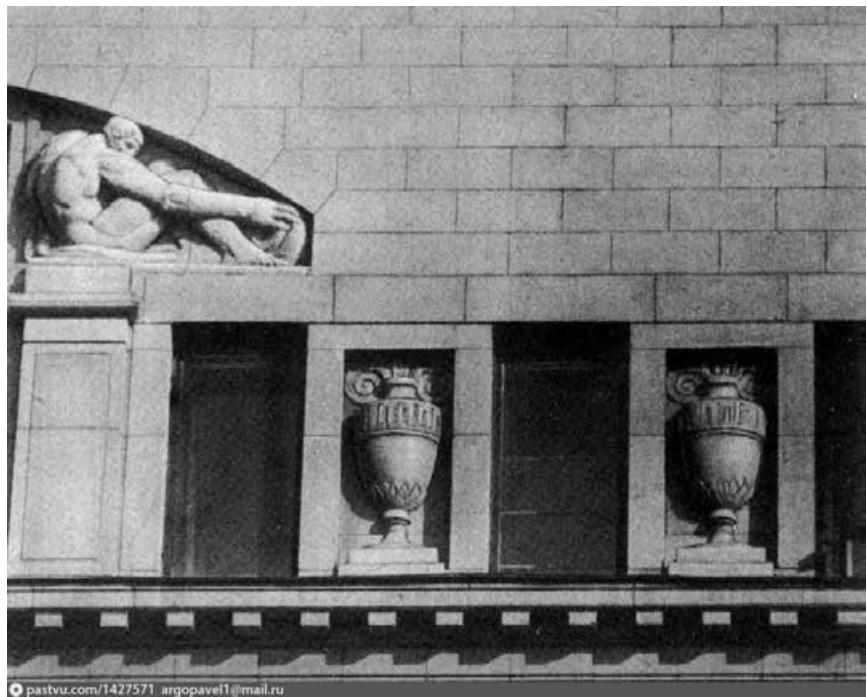
18. Невский проспект, дом 44. 1938 - 1939 г. г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и



19. Проспект 25 Октября. 1938 - 1939 г. г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и



20. Очередь в "Север". 1980 - 1985 г. г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и



главных ули

21. Стена дома бывшего Сибирского банка. 1993 г. — Булах А.Г. Каменное убранство



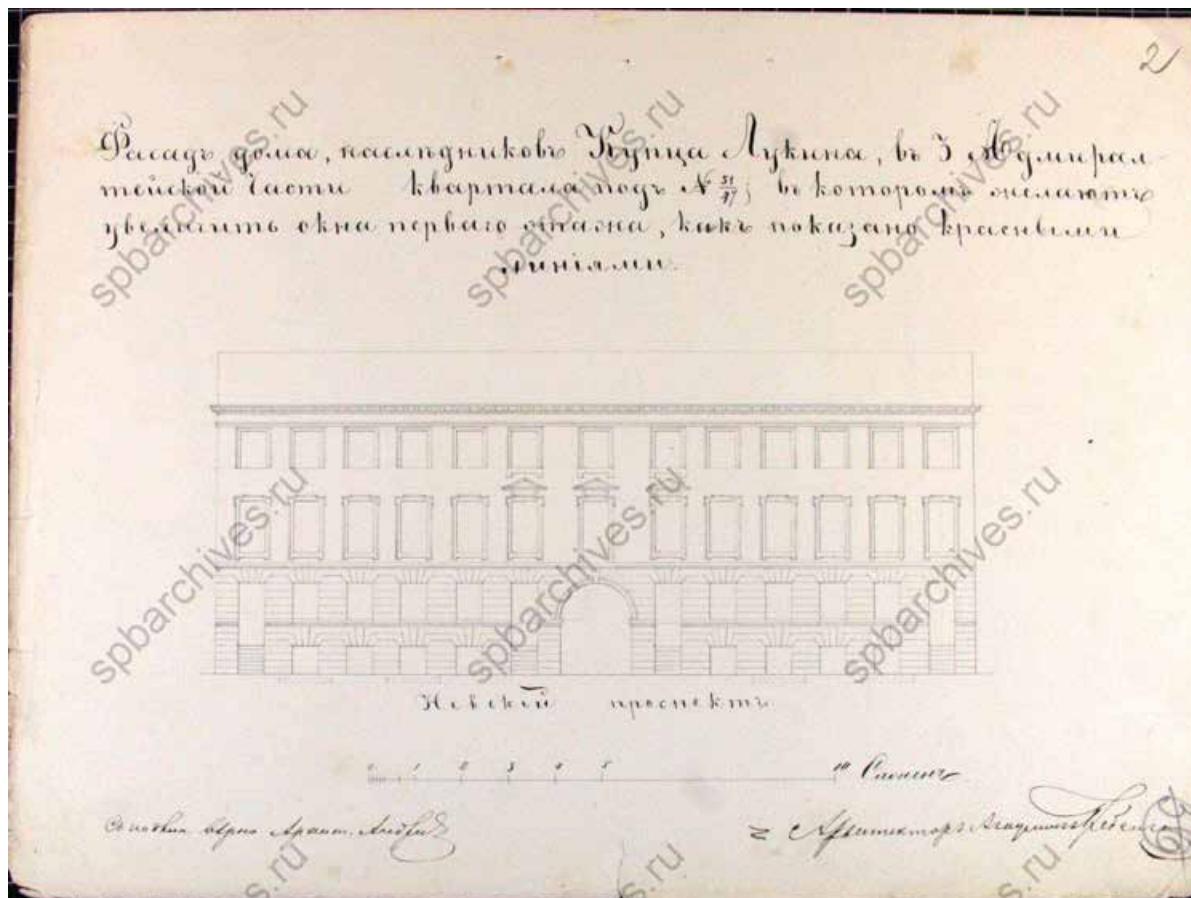
22. Парад ветеранов на Невском проспекте. 1995 г. — «PastVu» – ретро-фотографии



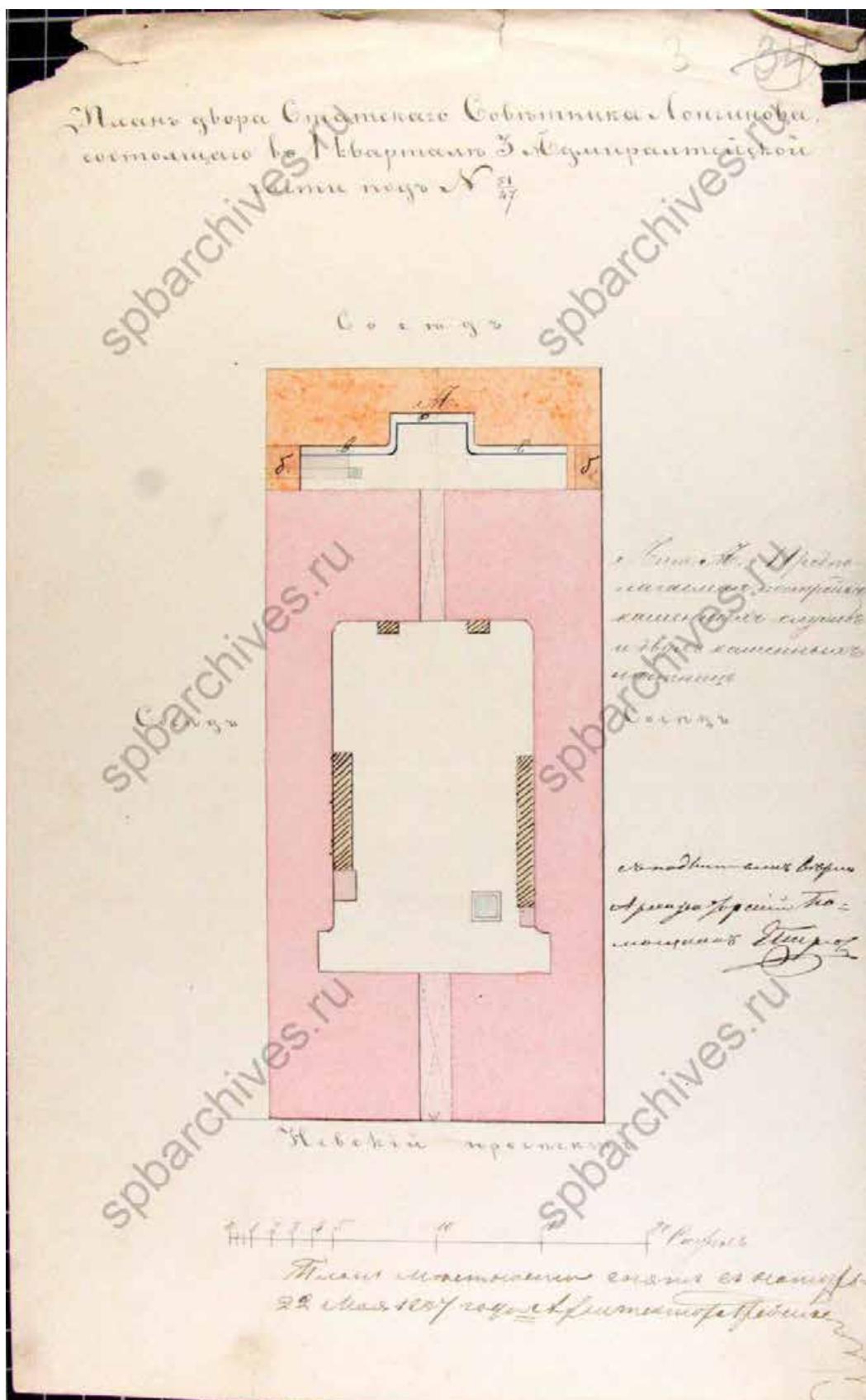
23. Сибирский торговый банк. 2004 г. — Б. М. Кириков, Л. А. Кирикова, О. В. Петрова. Невский проспект. Дом за домом. - 4-е изд., перераб. - М.:



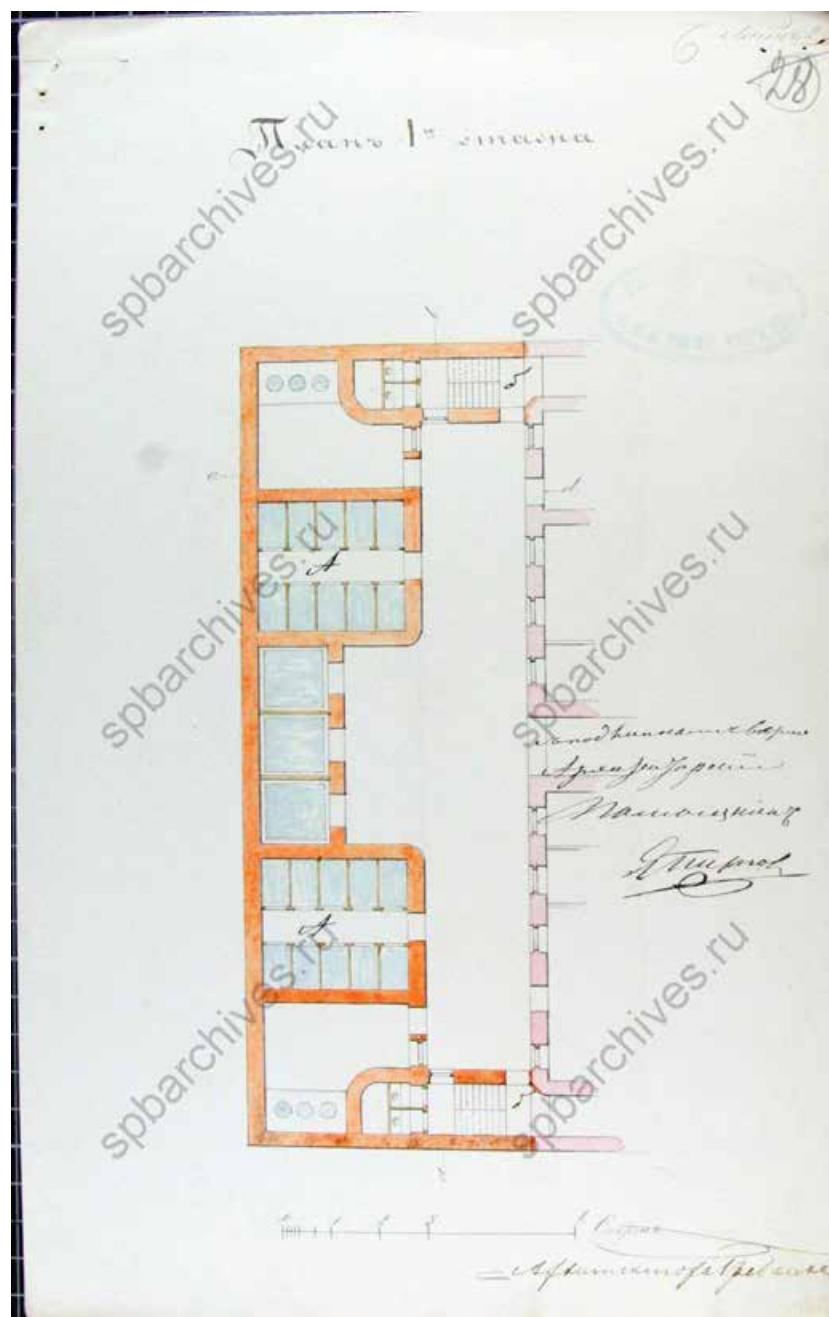
24. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



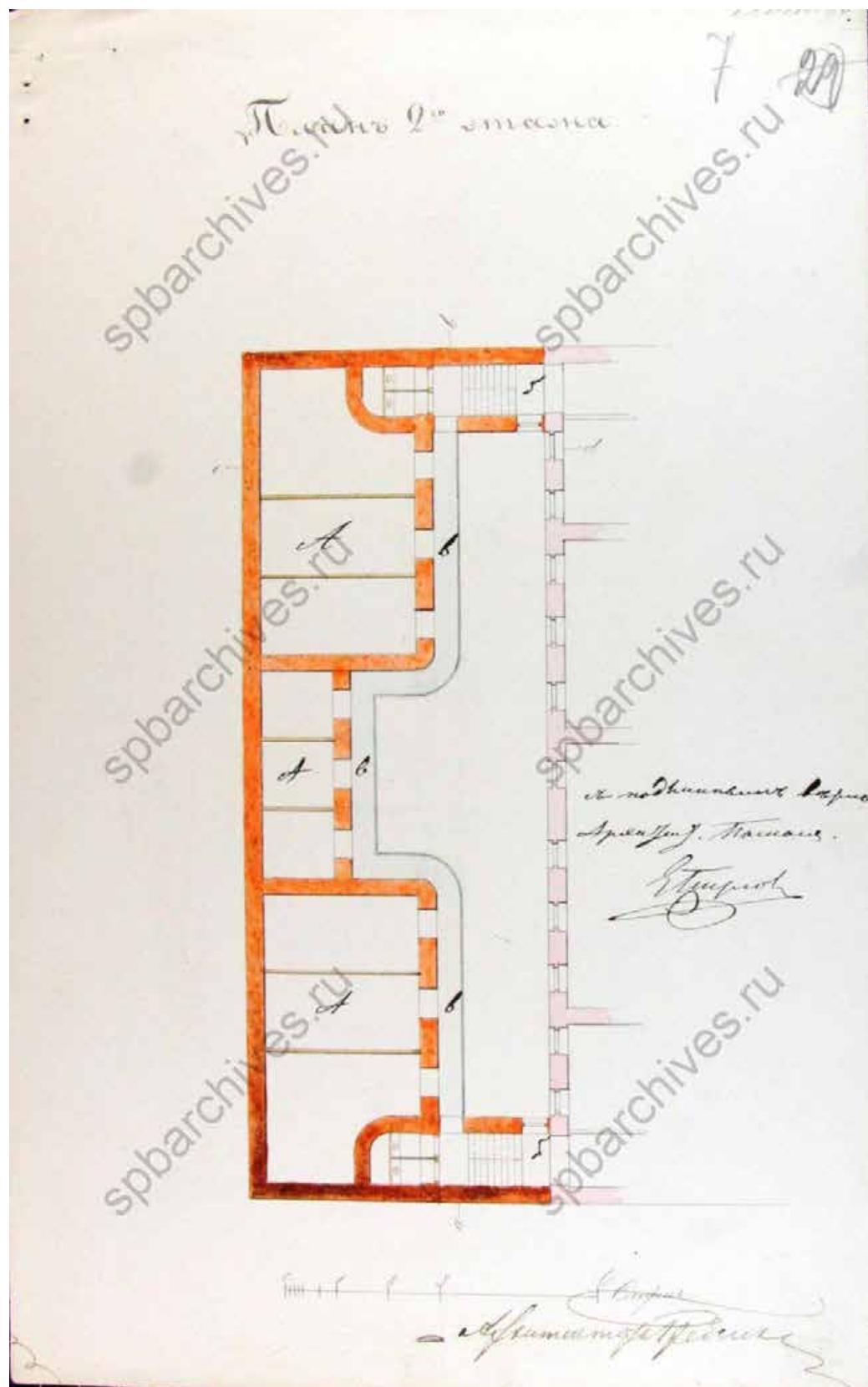
25. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



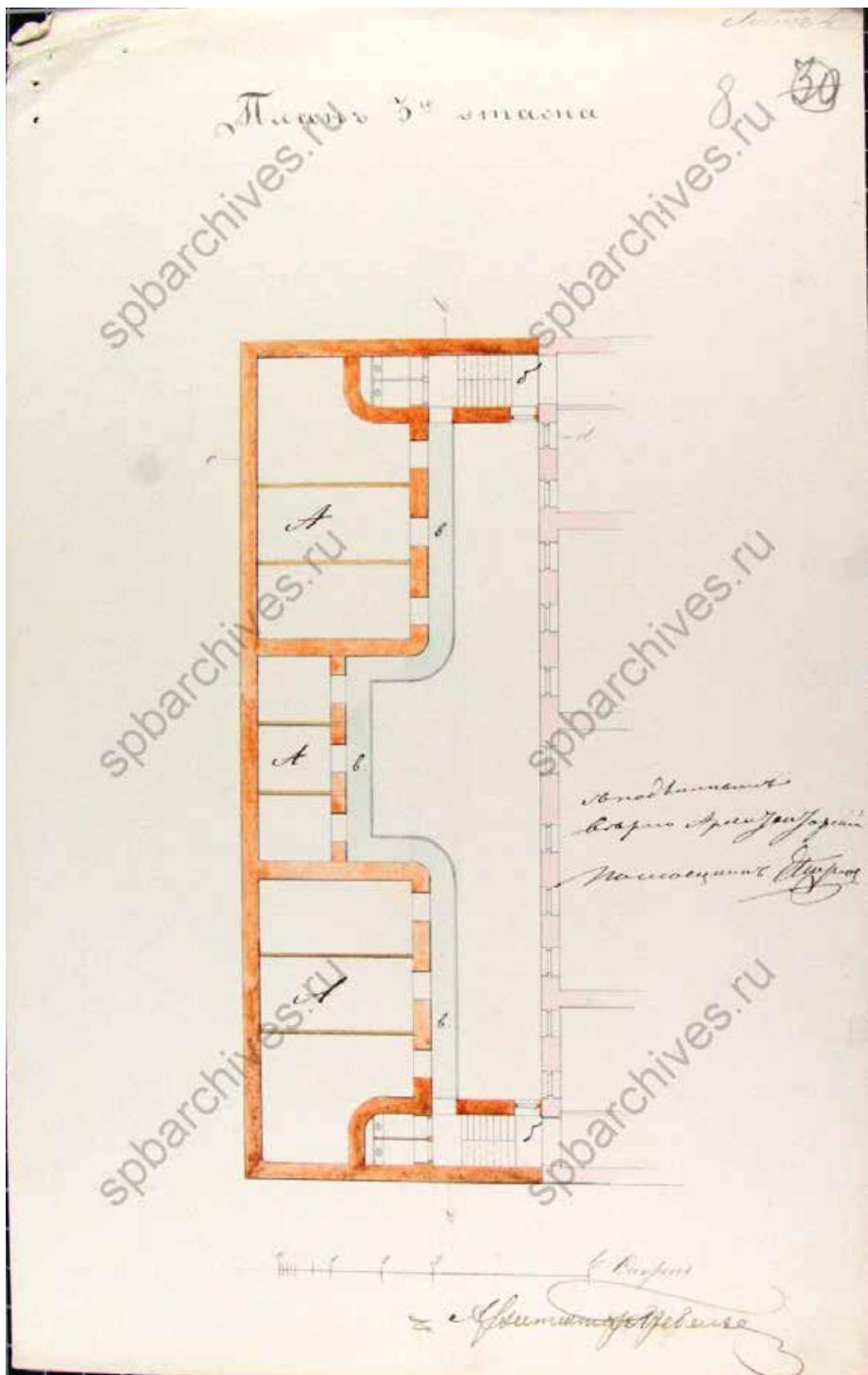
26. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому общству. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



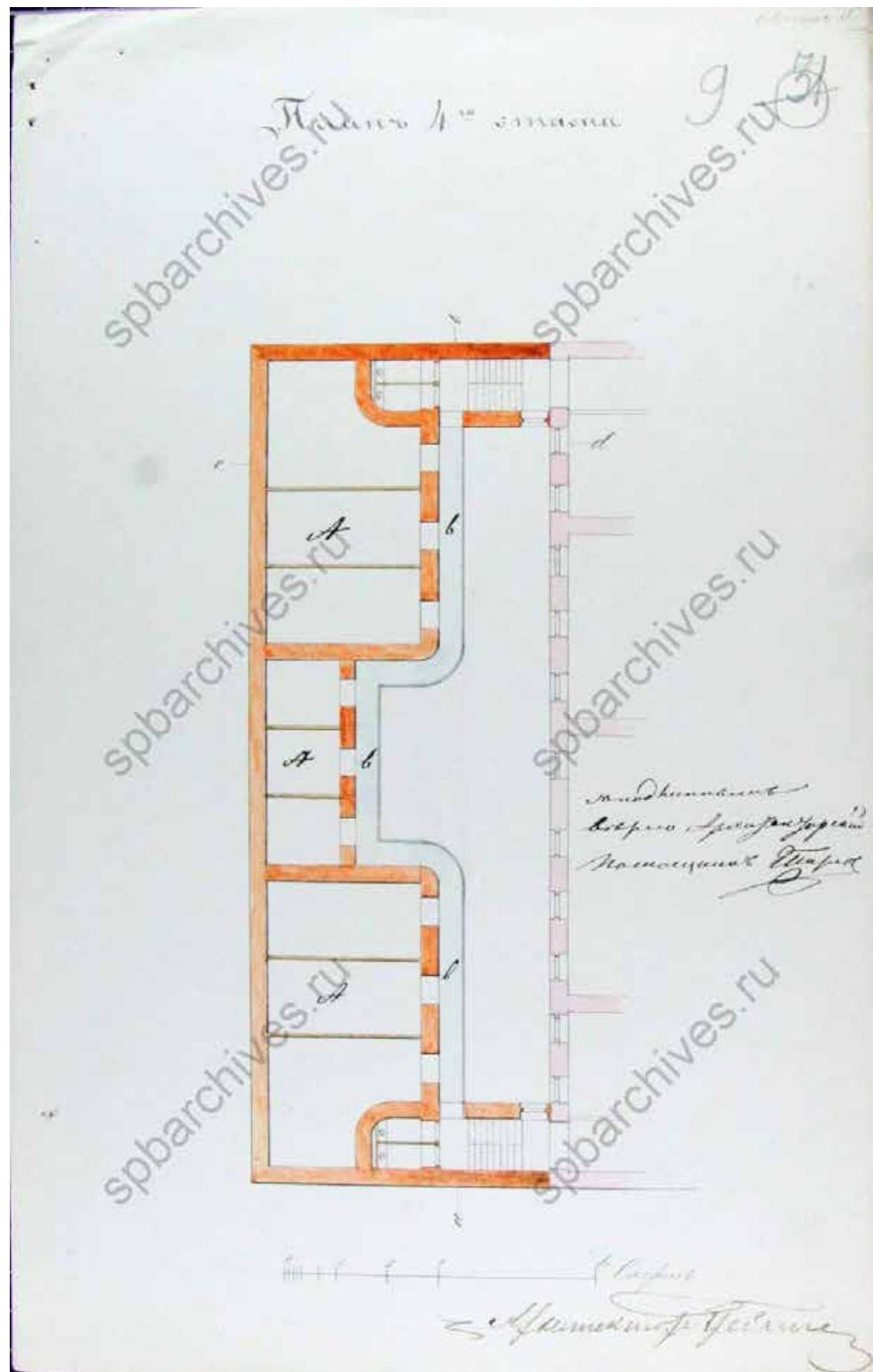
27. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



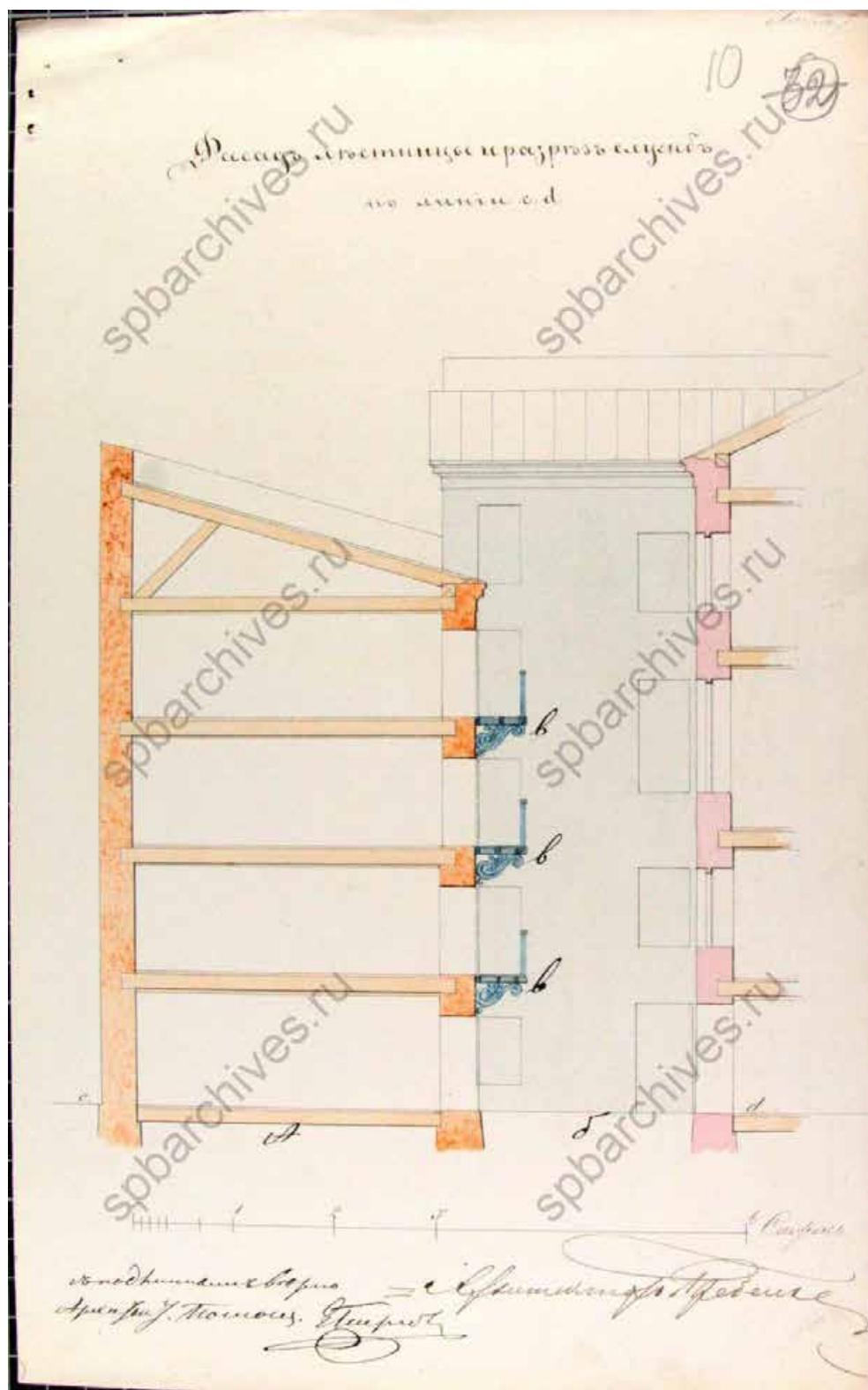
28. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



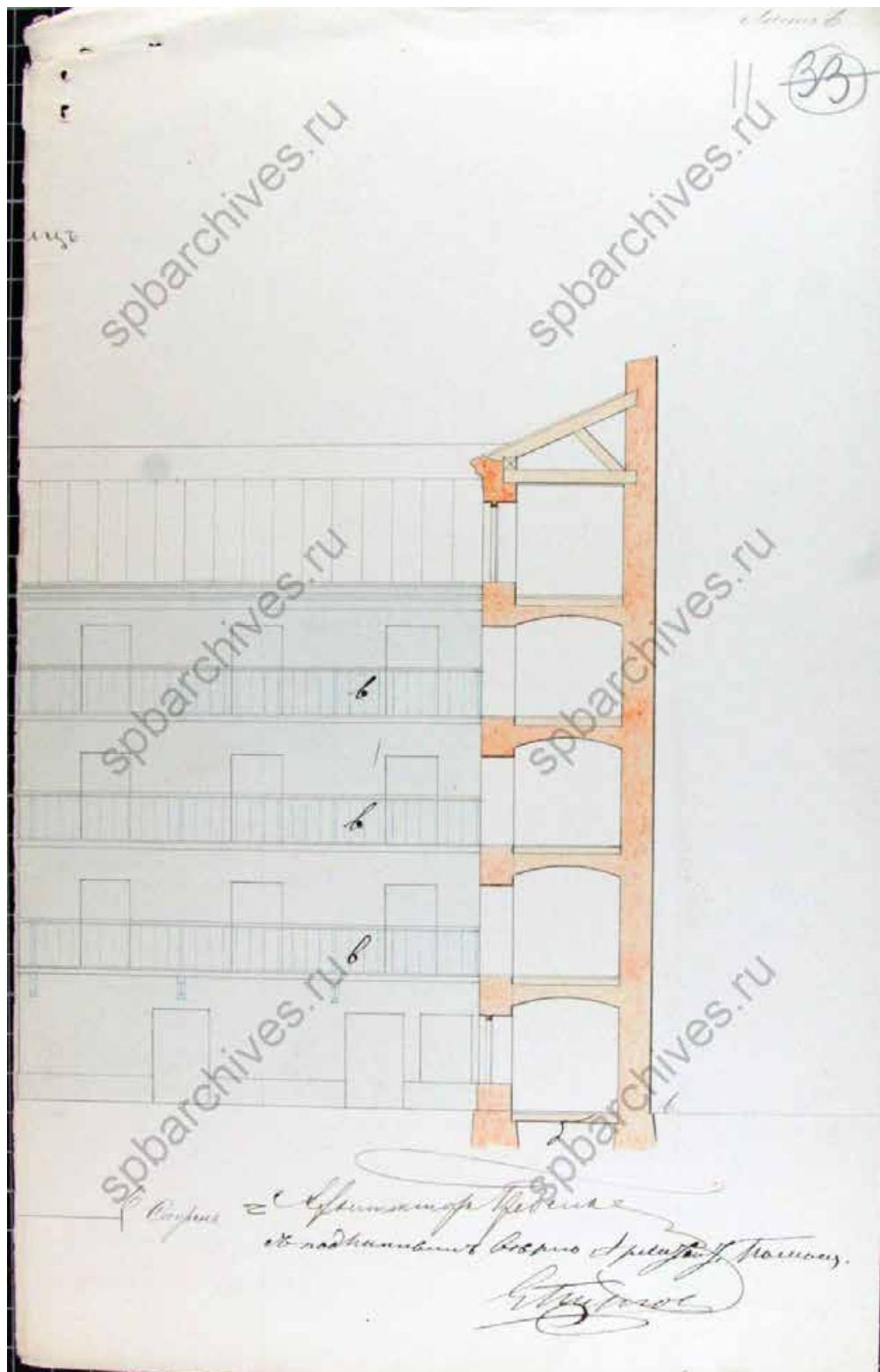
29. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



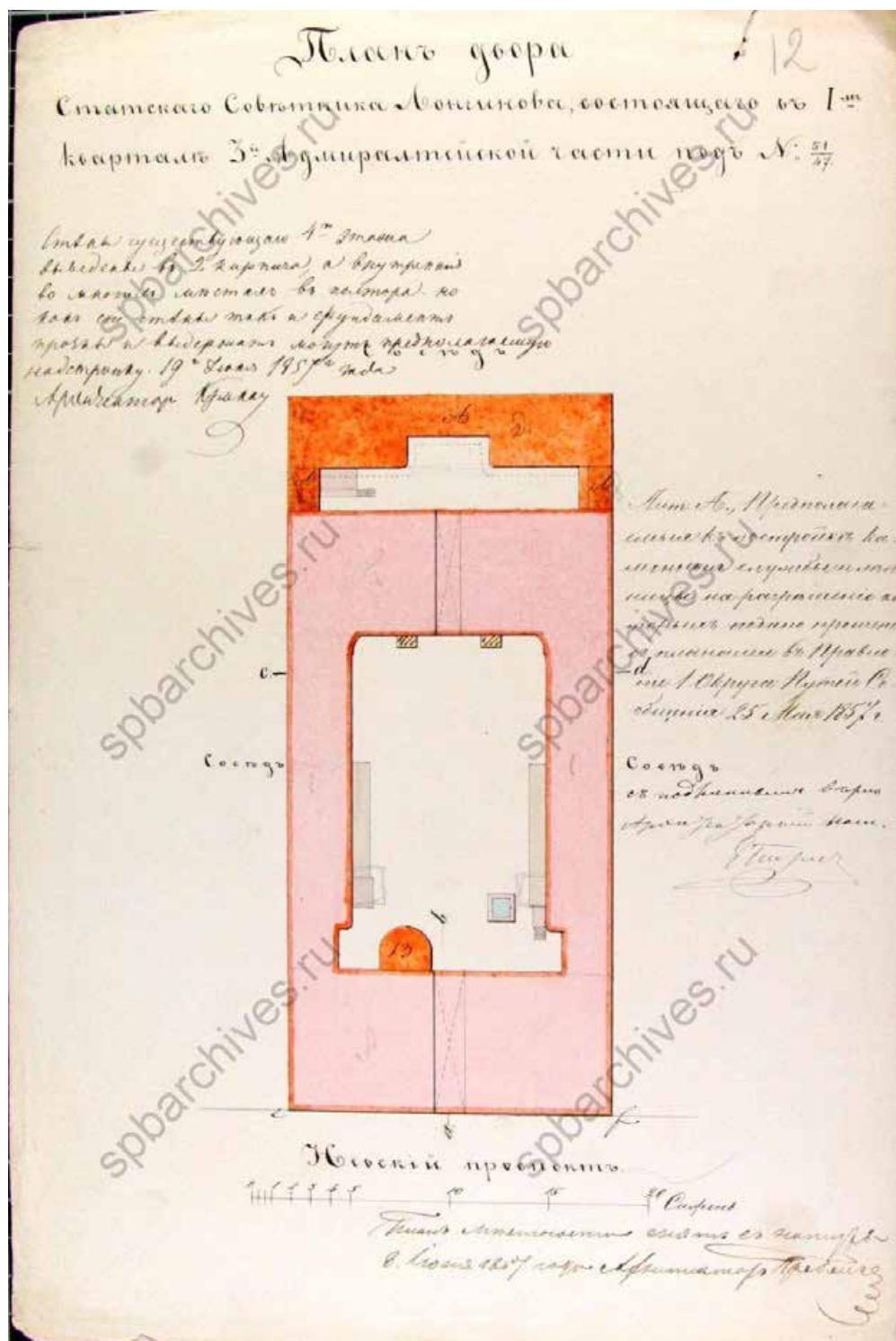
30.Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



31. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



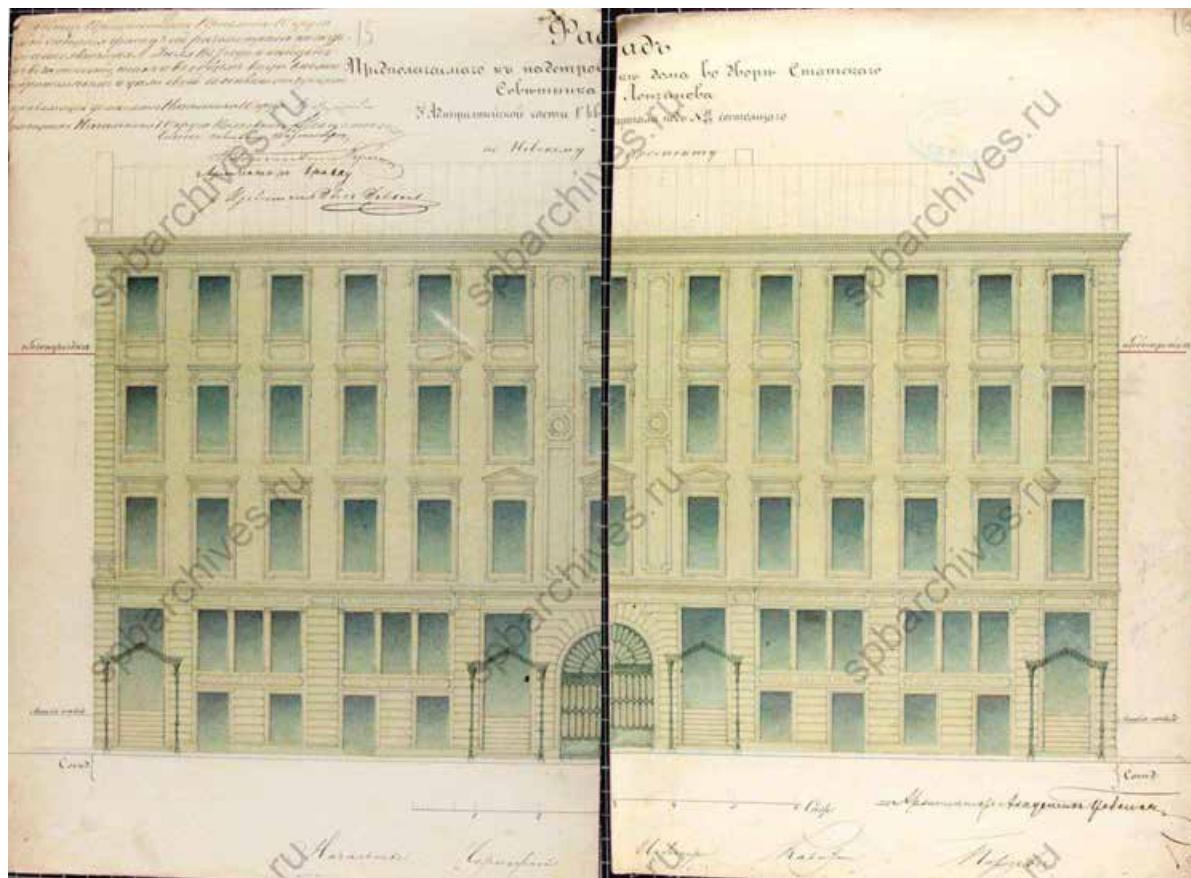
32. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



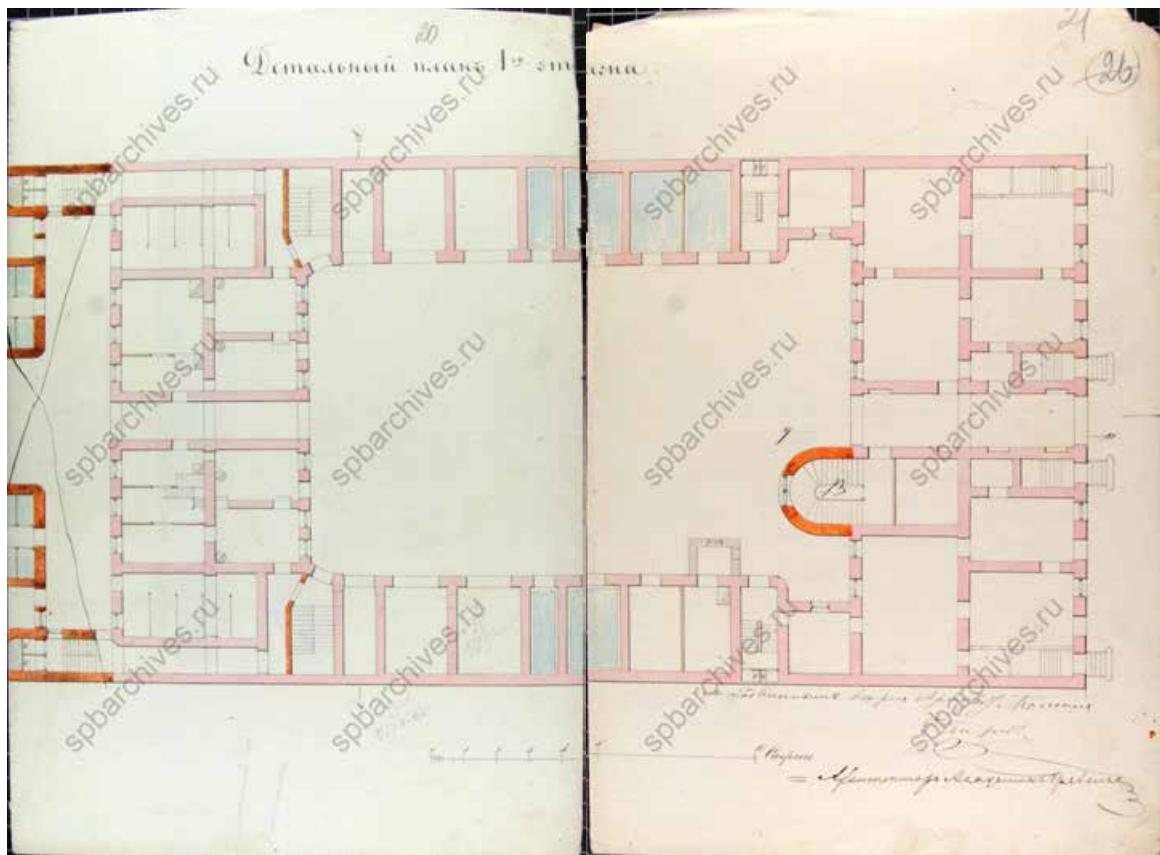
33.Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



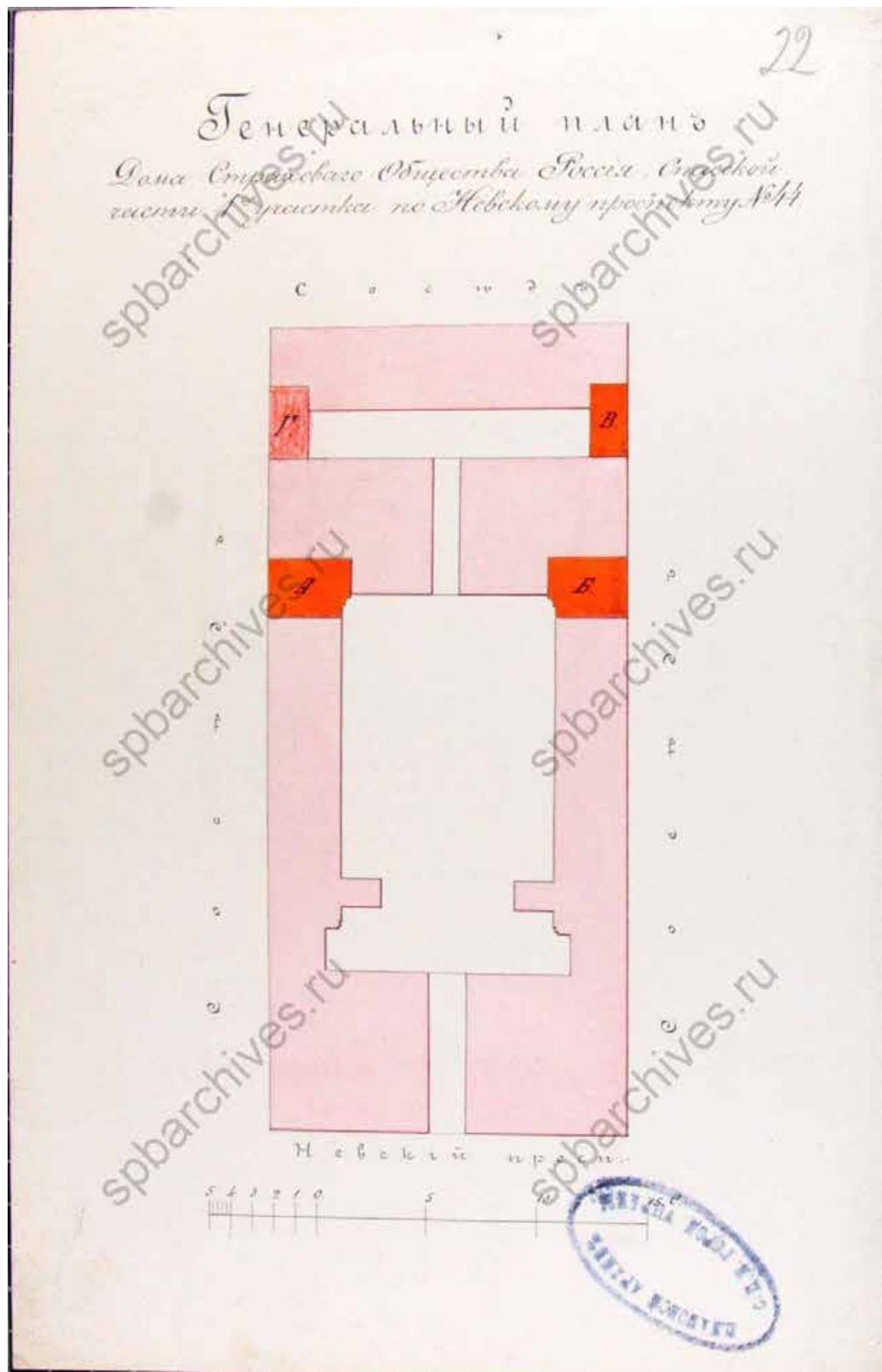
34. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



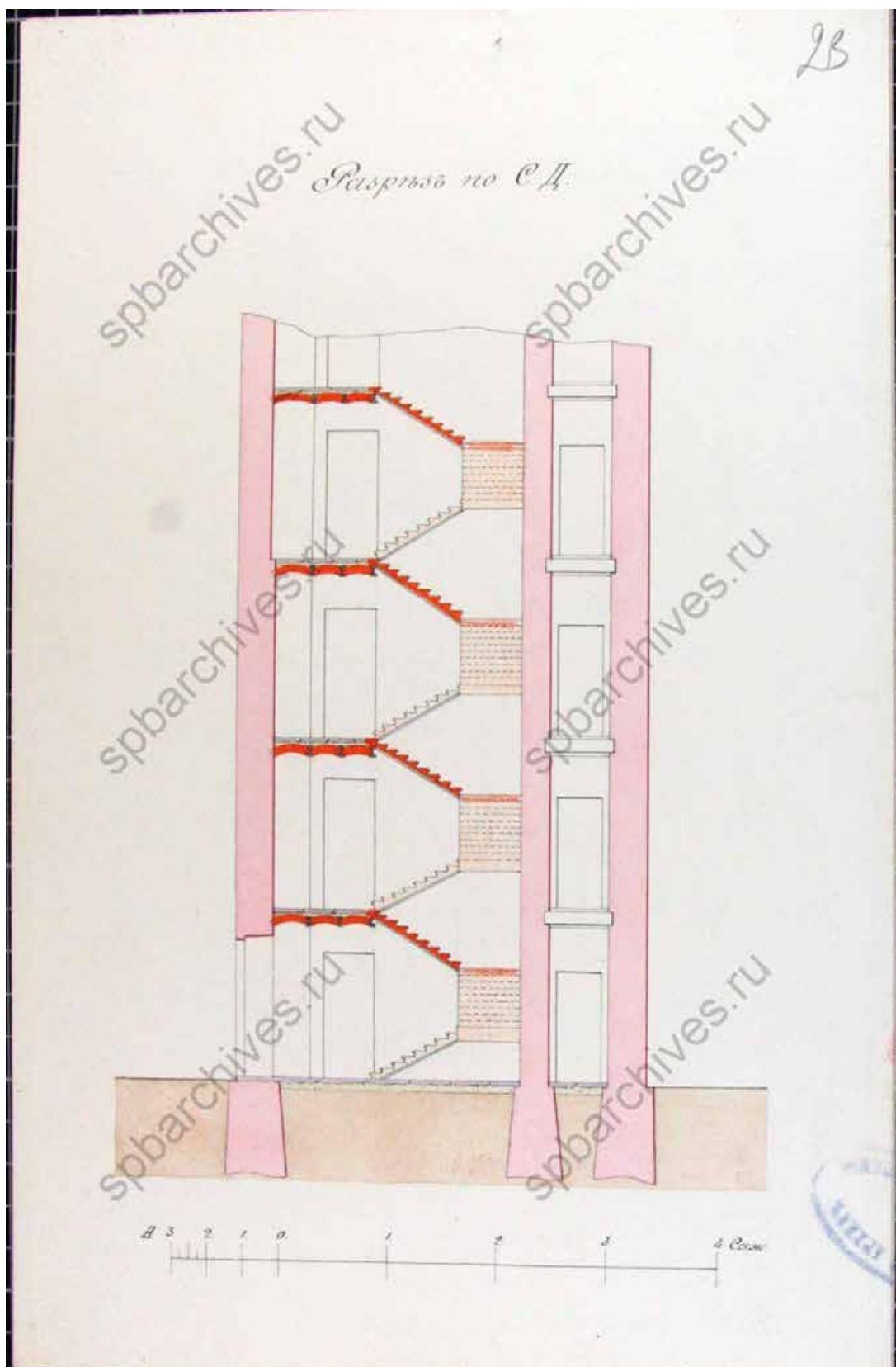
35. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



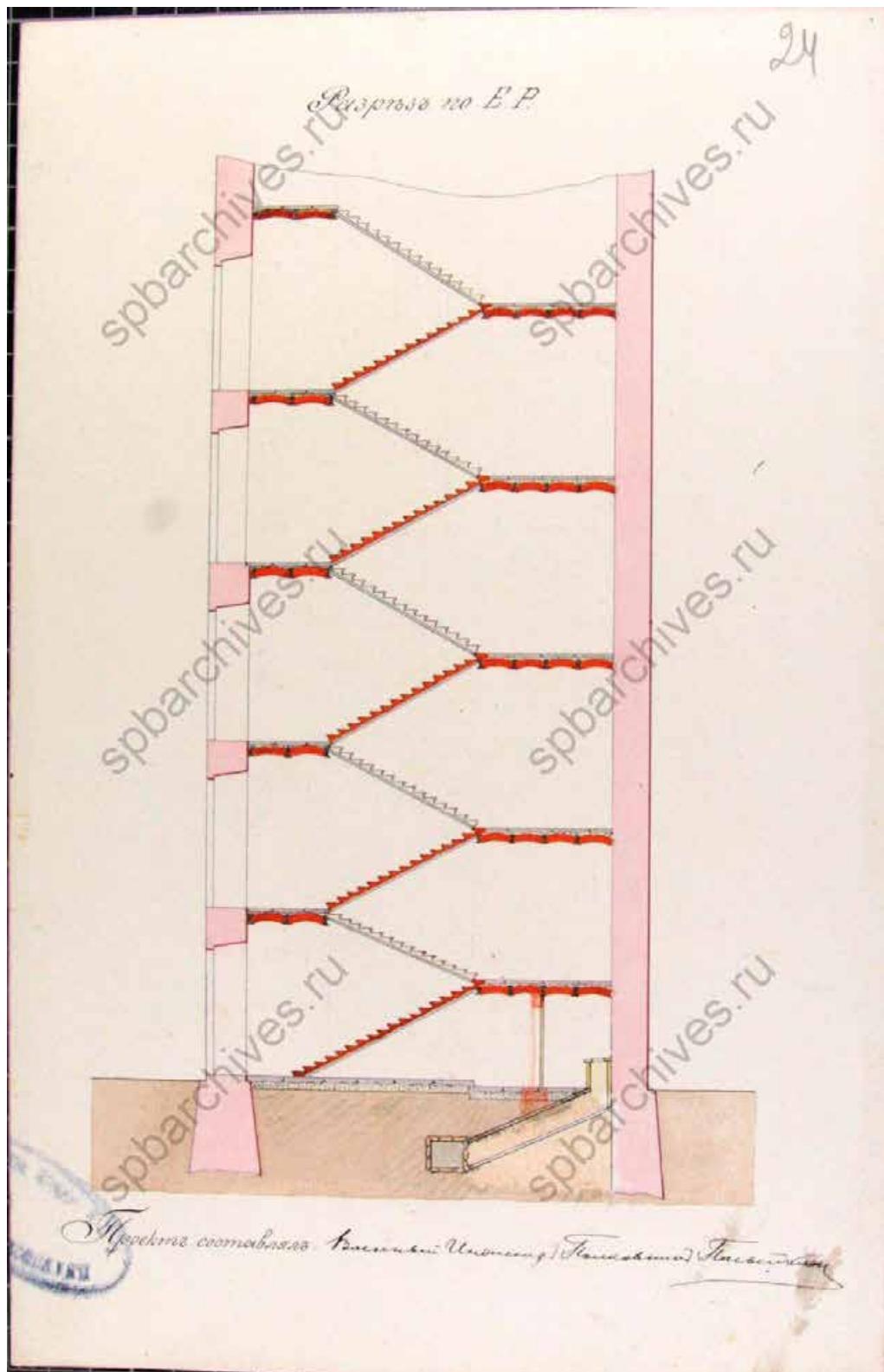
36. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



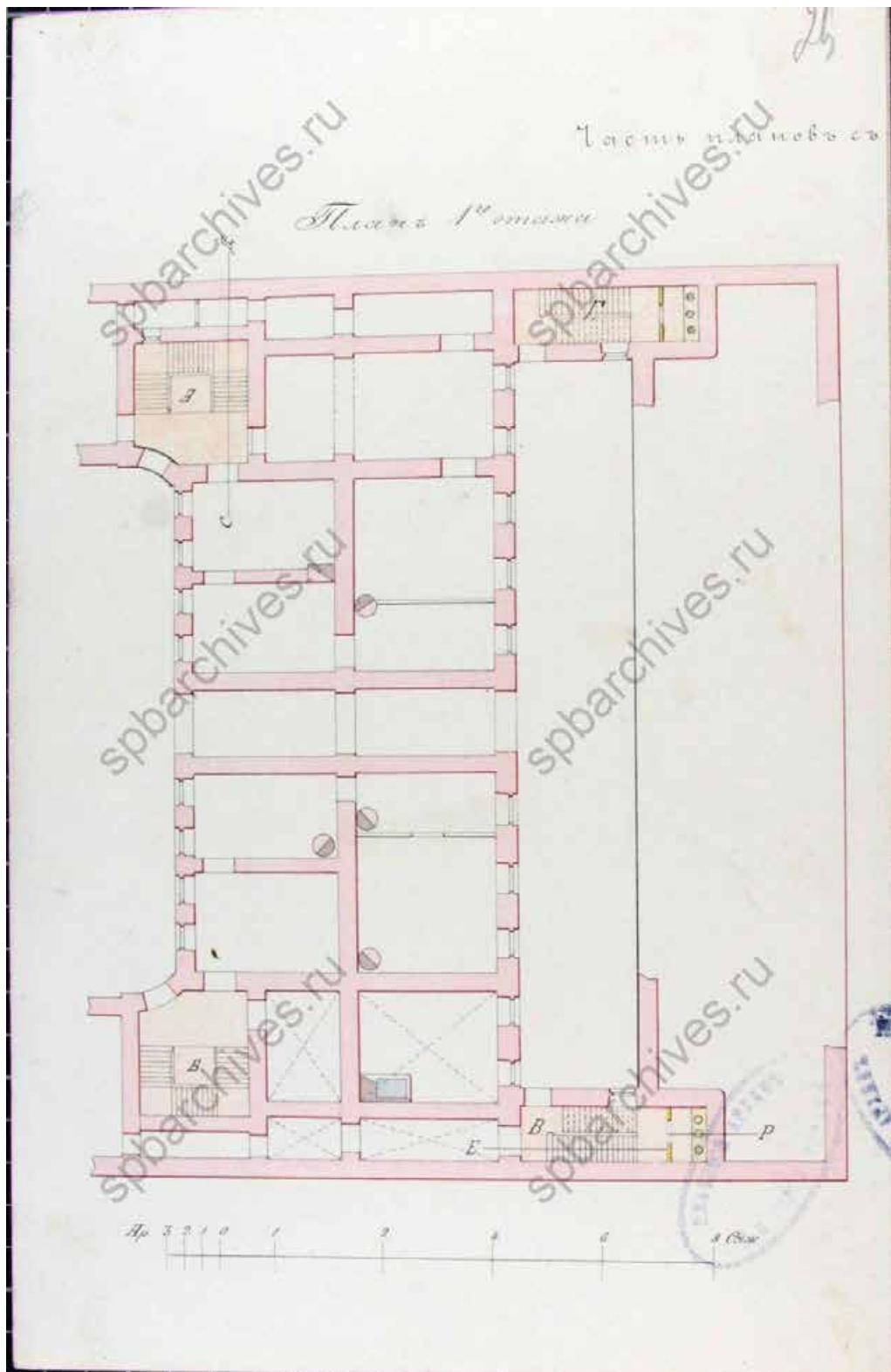
37.Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



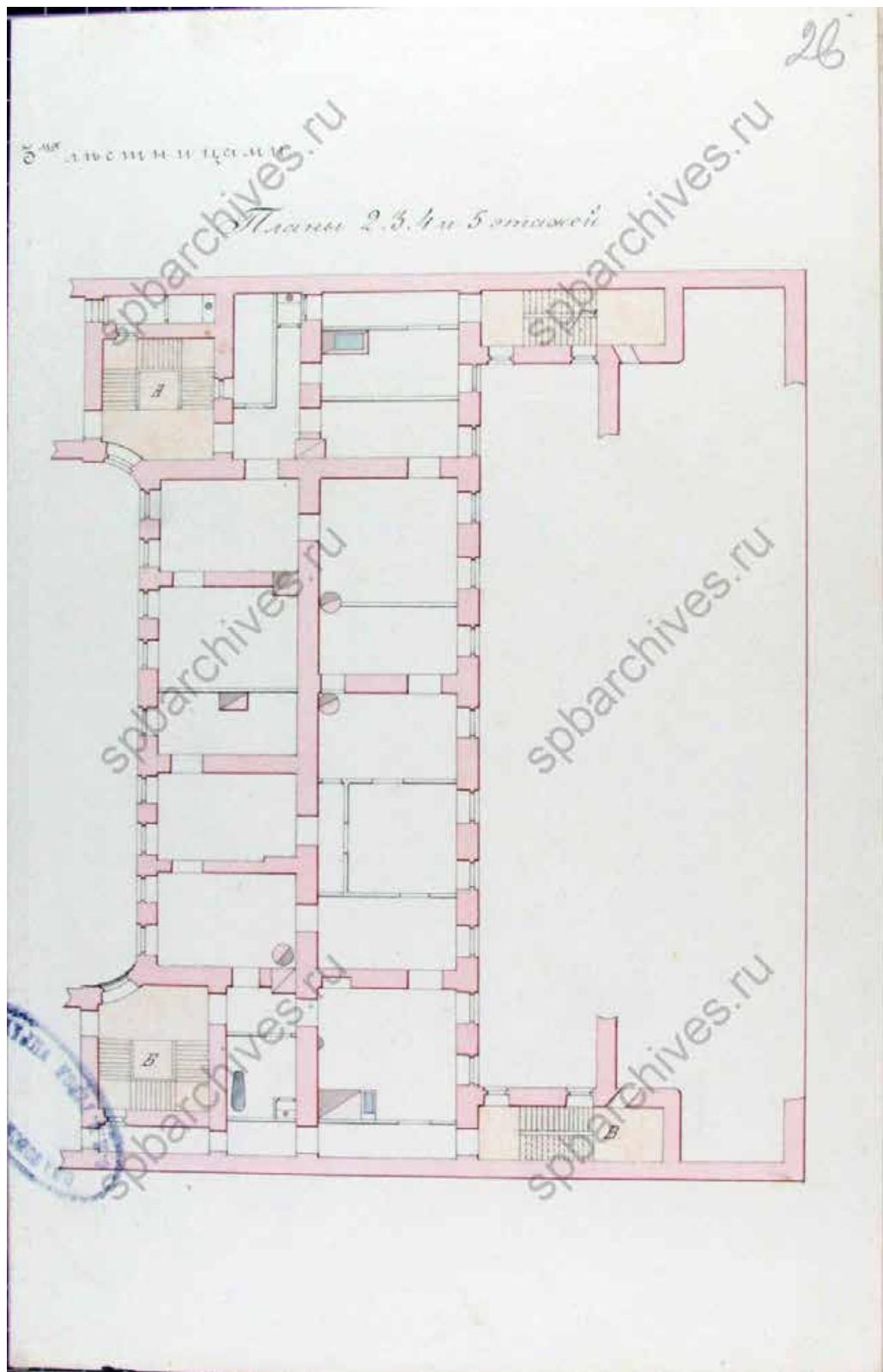
38. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



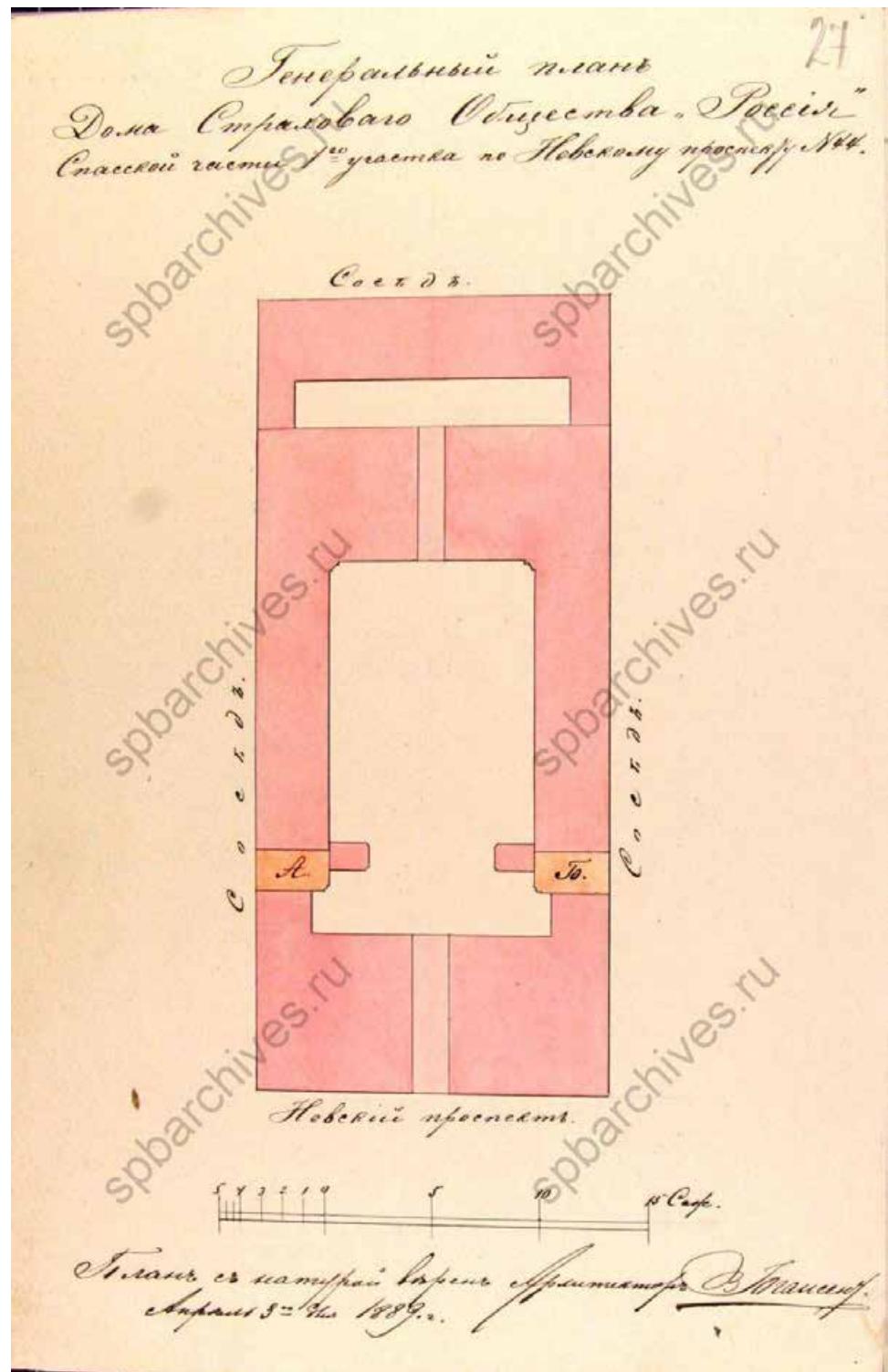
39. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому общству. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



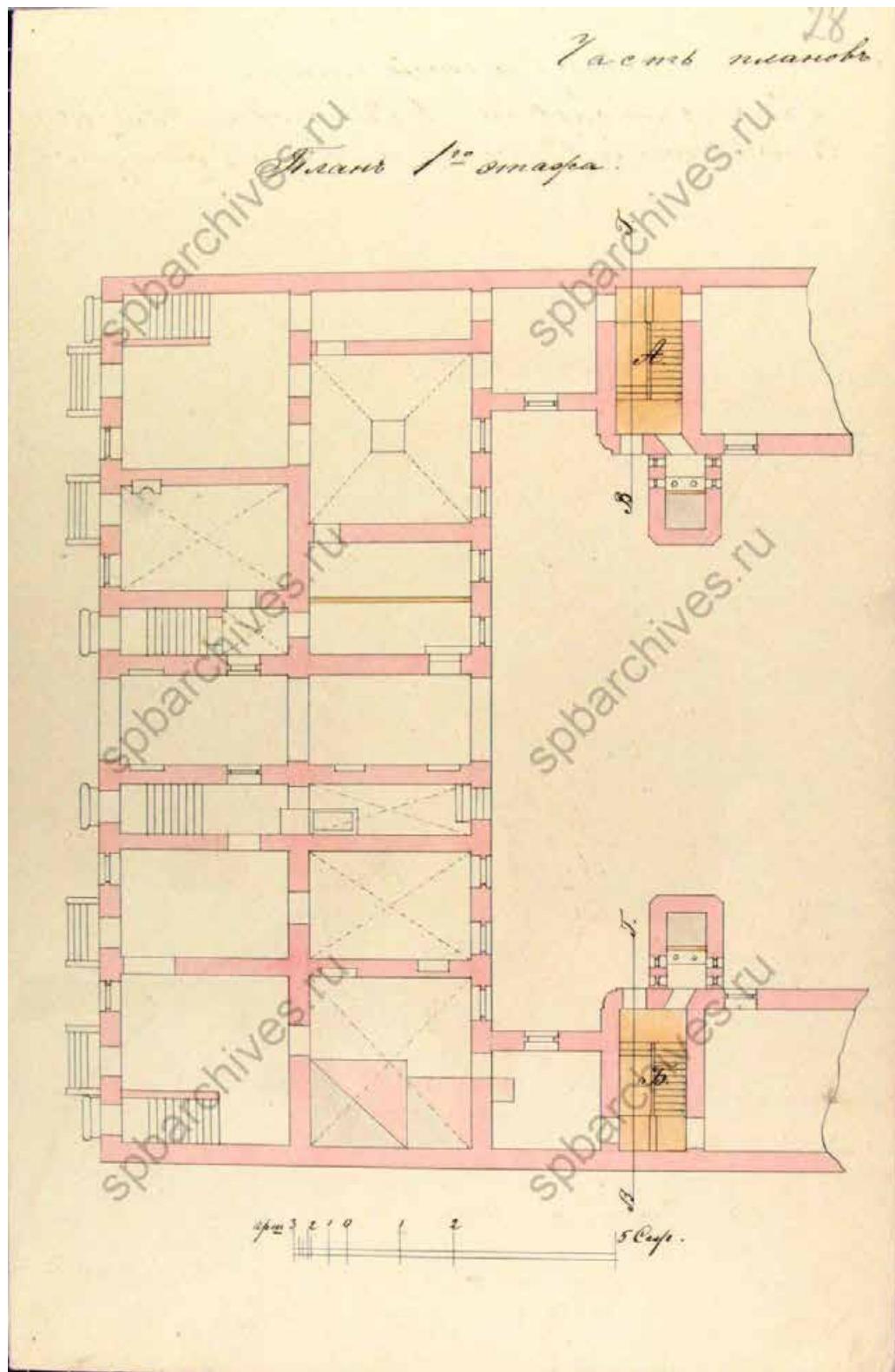
40.Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



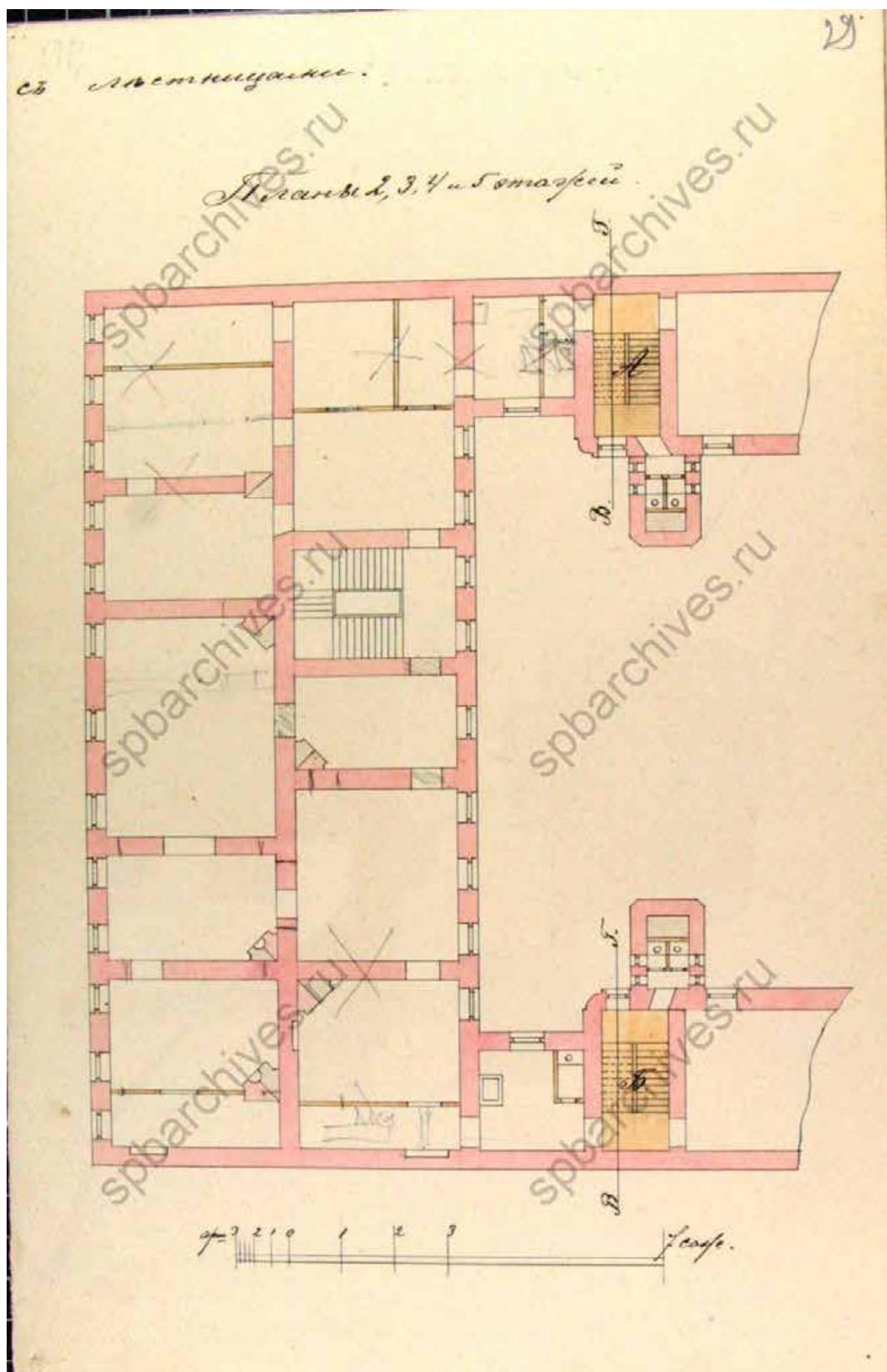
41.Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



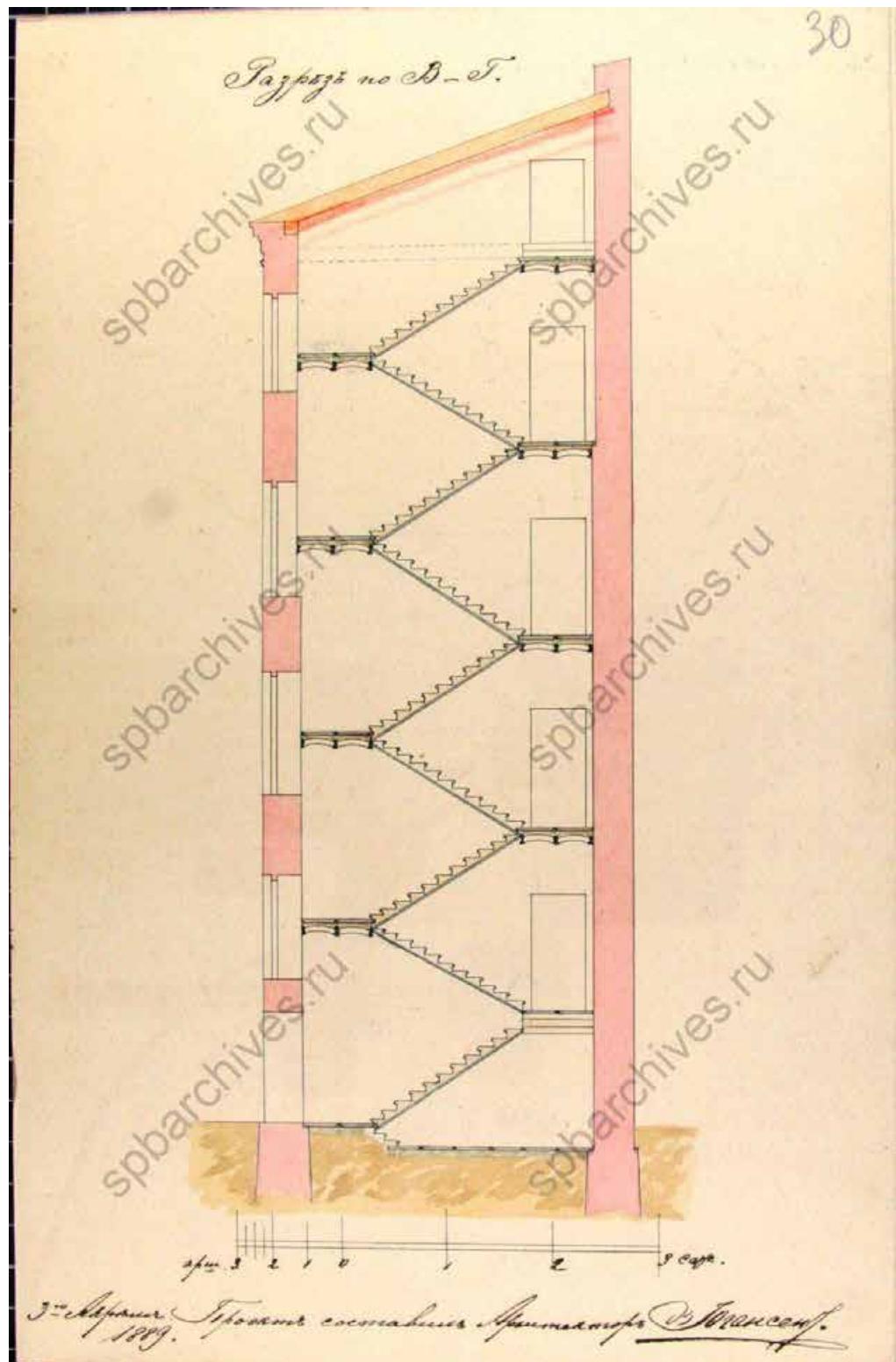
42. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



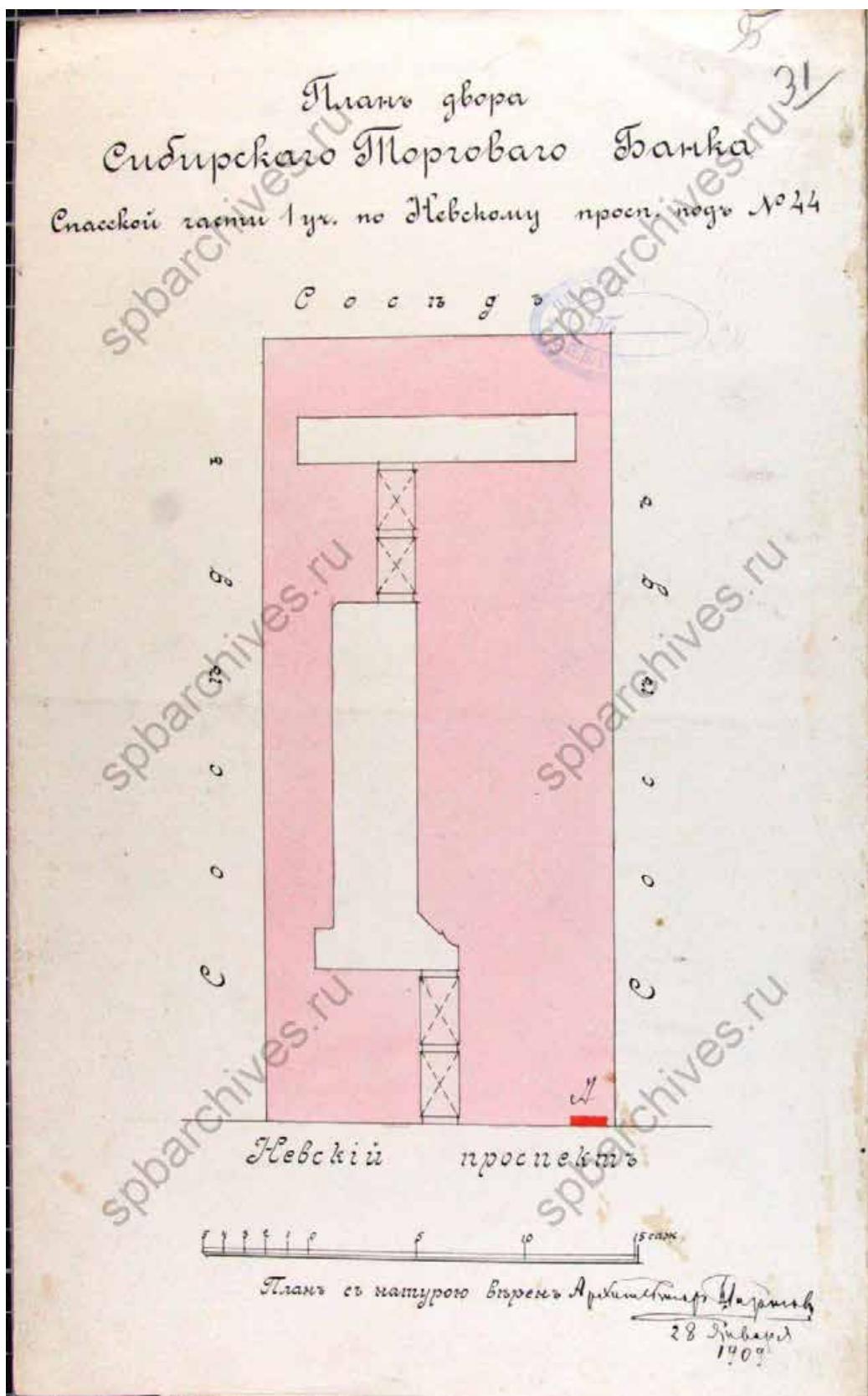
43. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



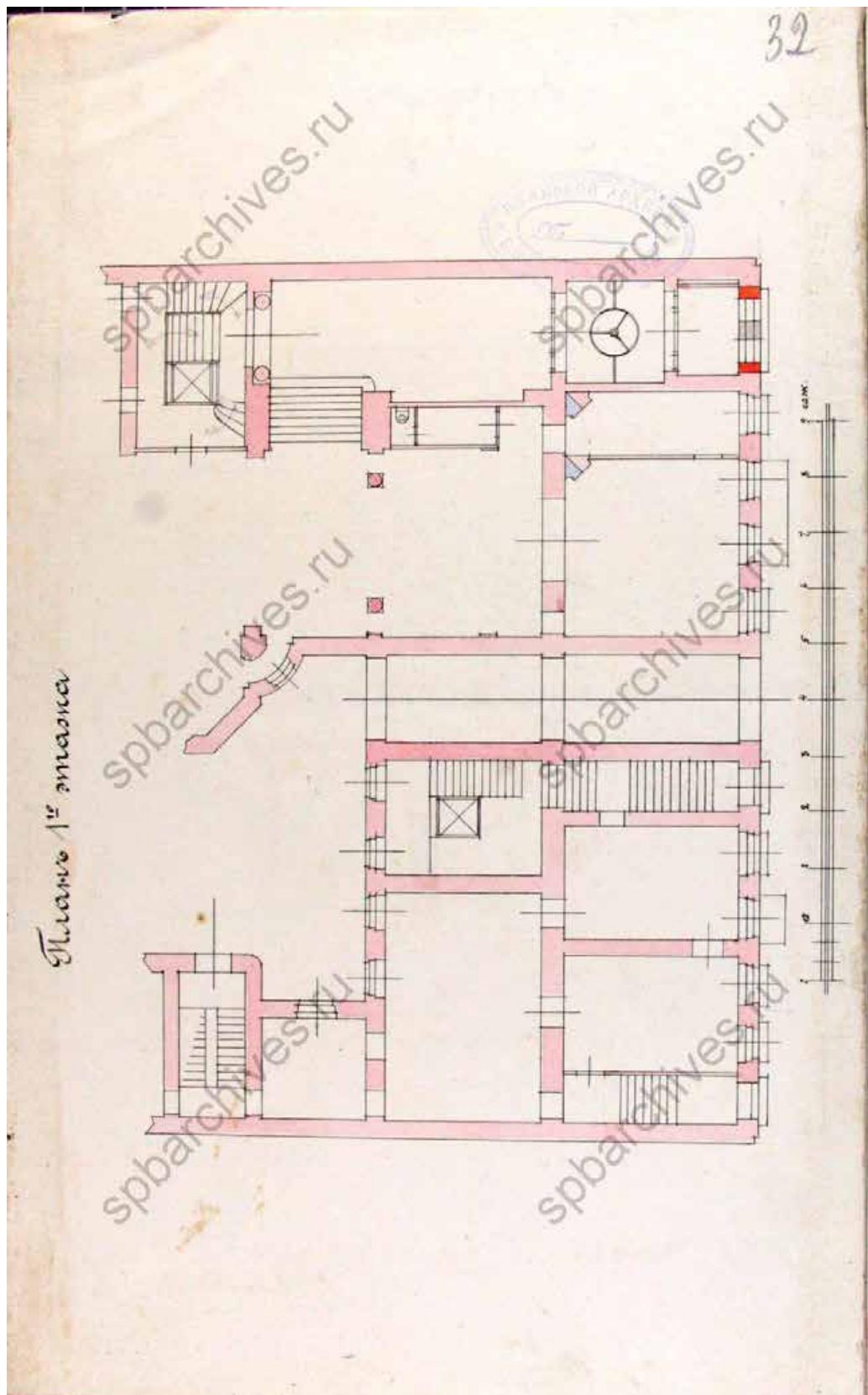
44. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



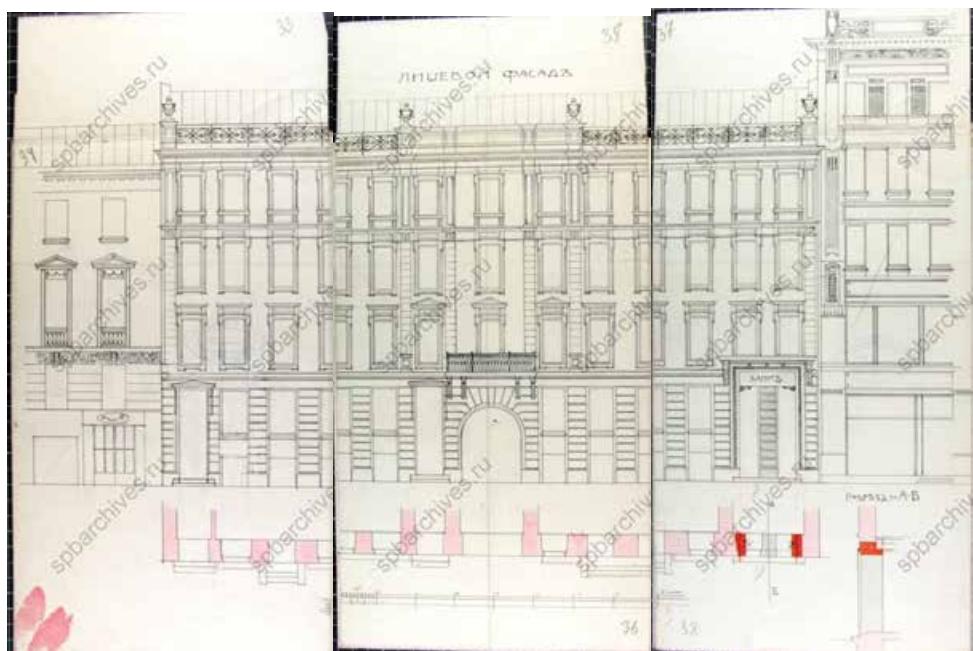
45. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому общству. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



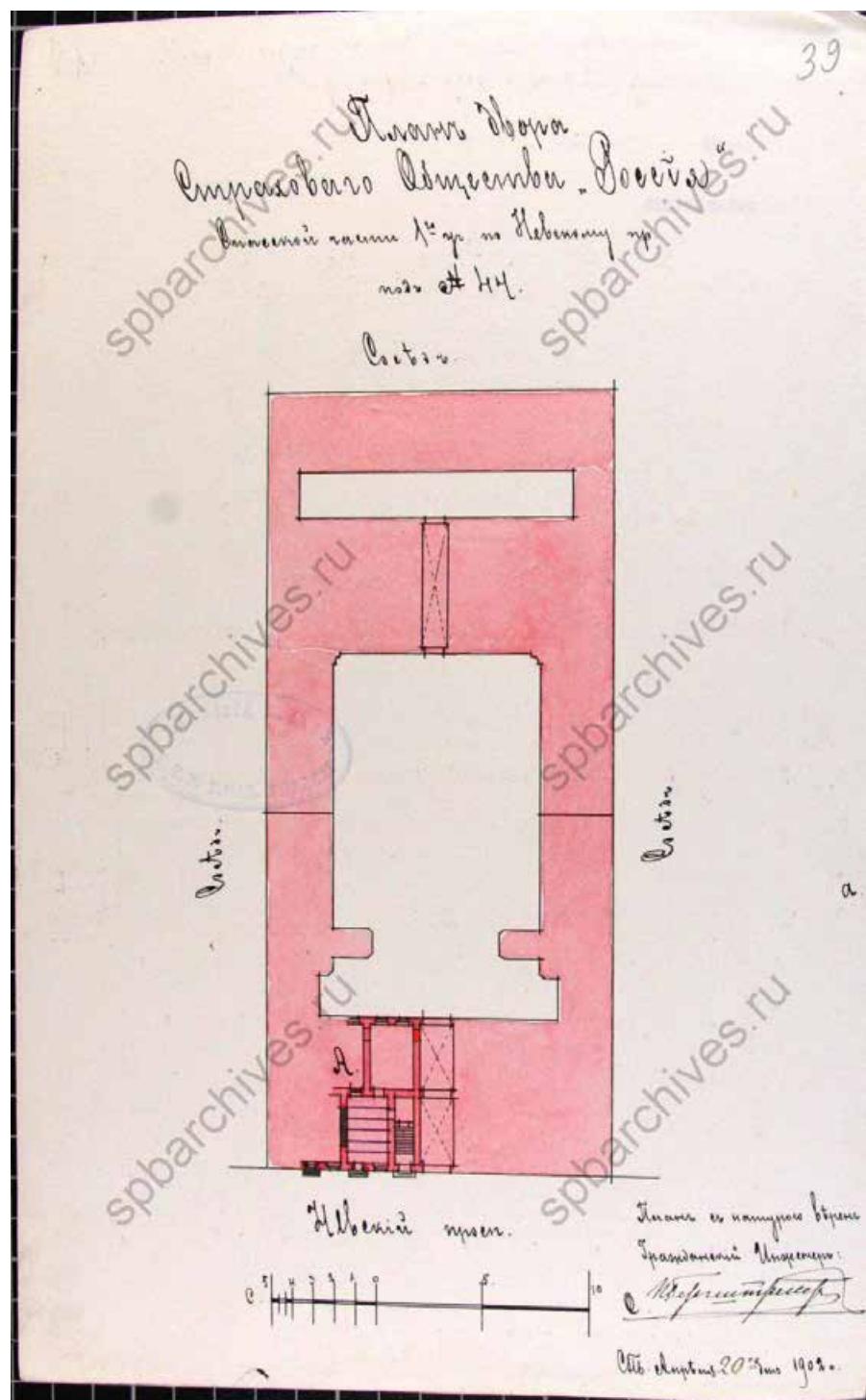
46. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому общству. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



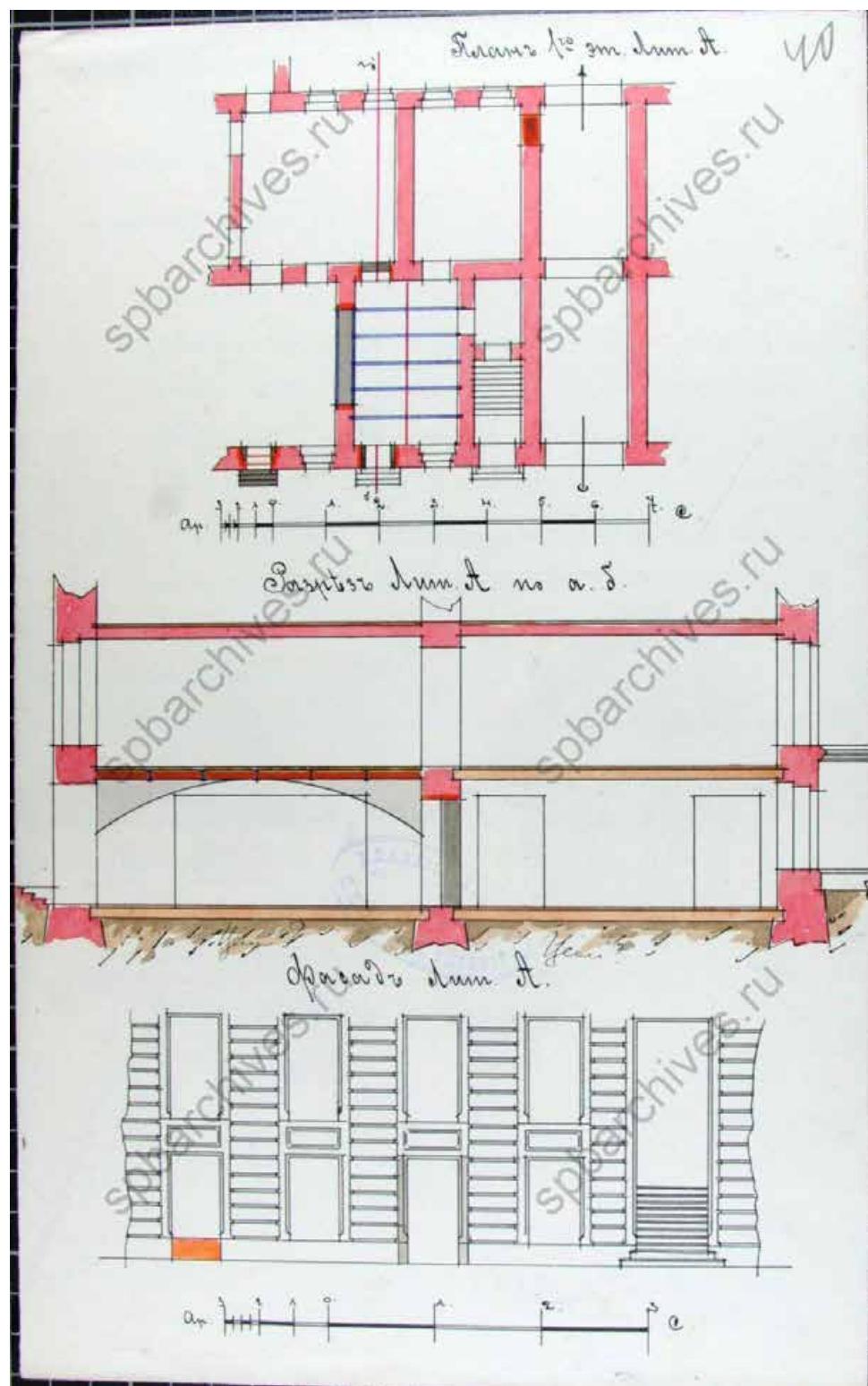
47. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



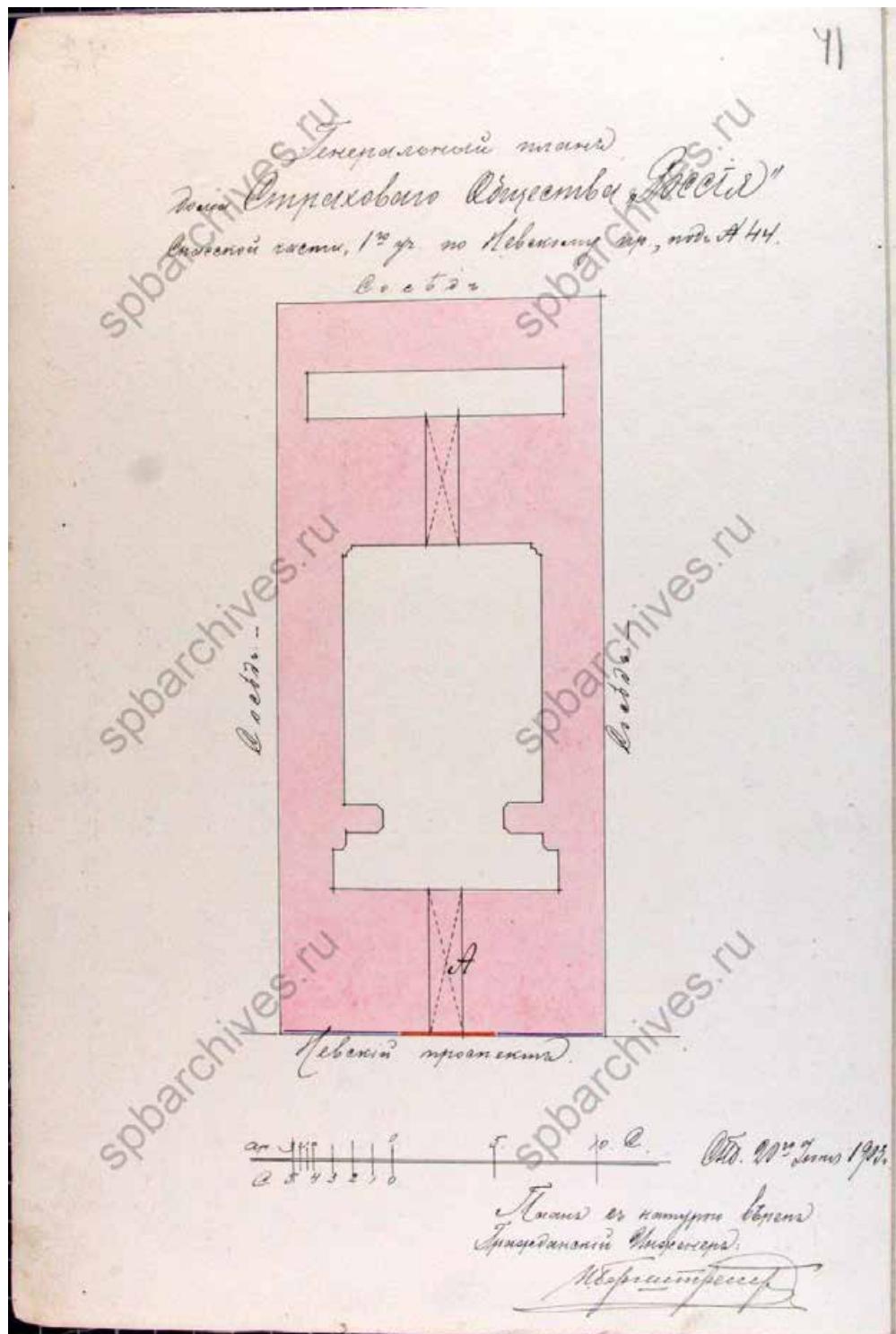
48. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



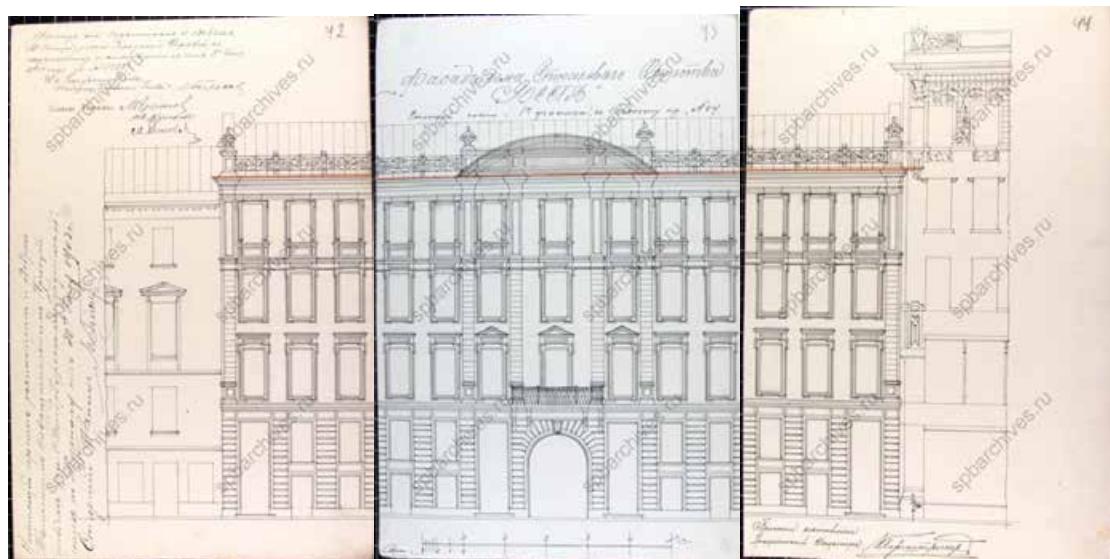
49. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



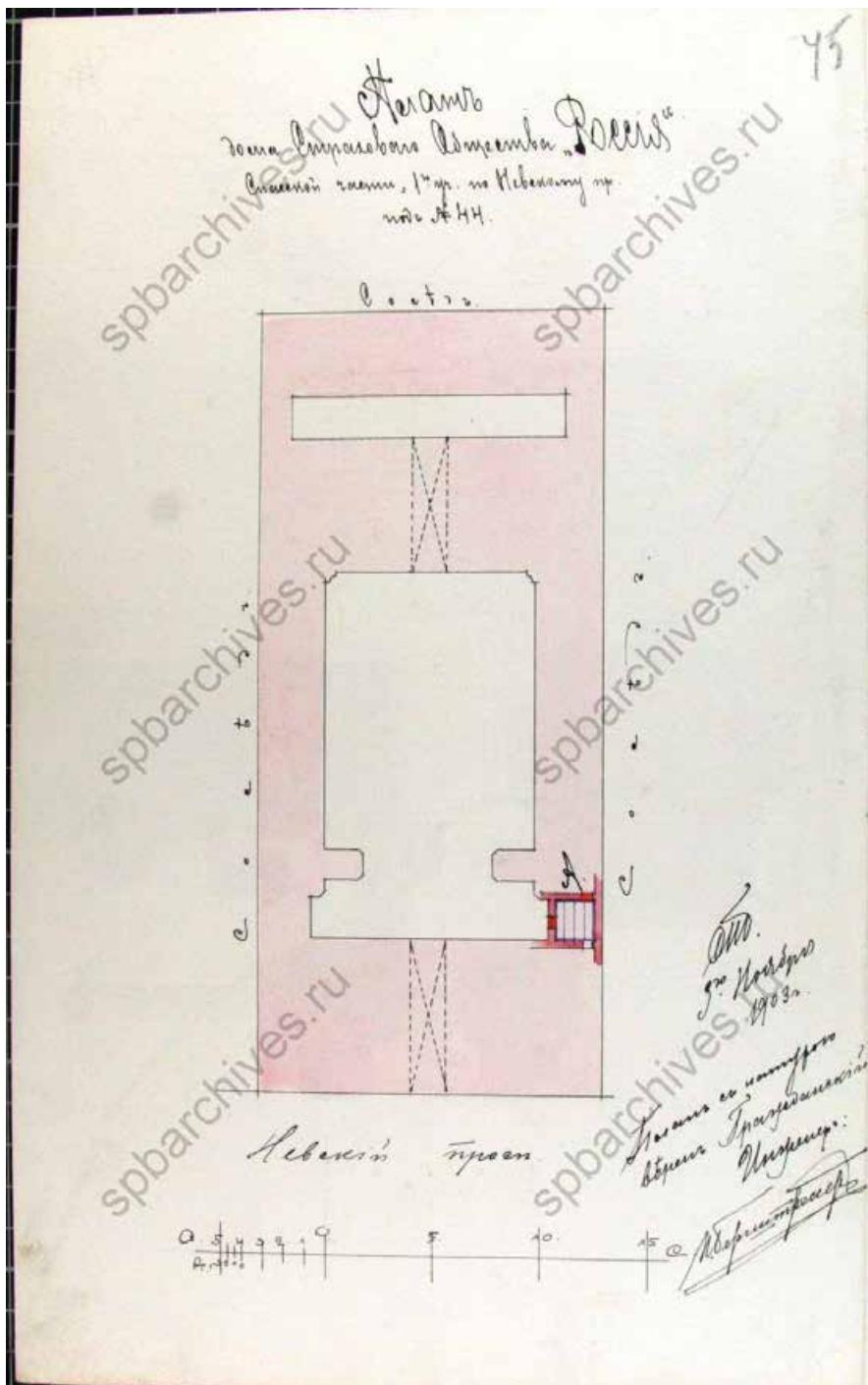
50. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



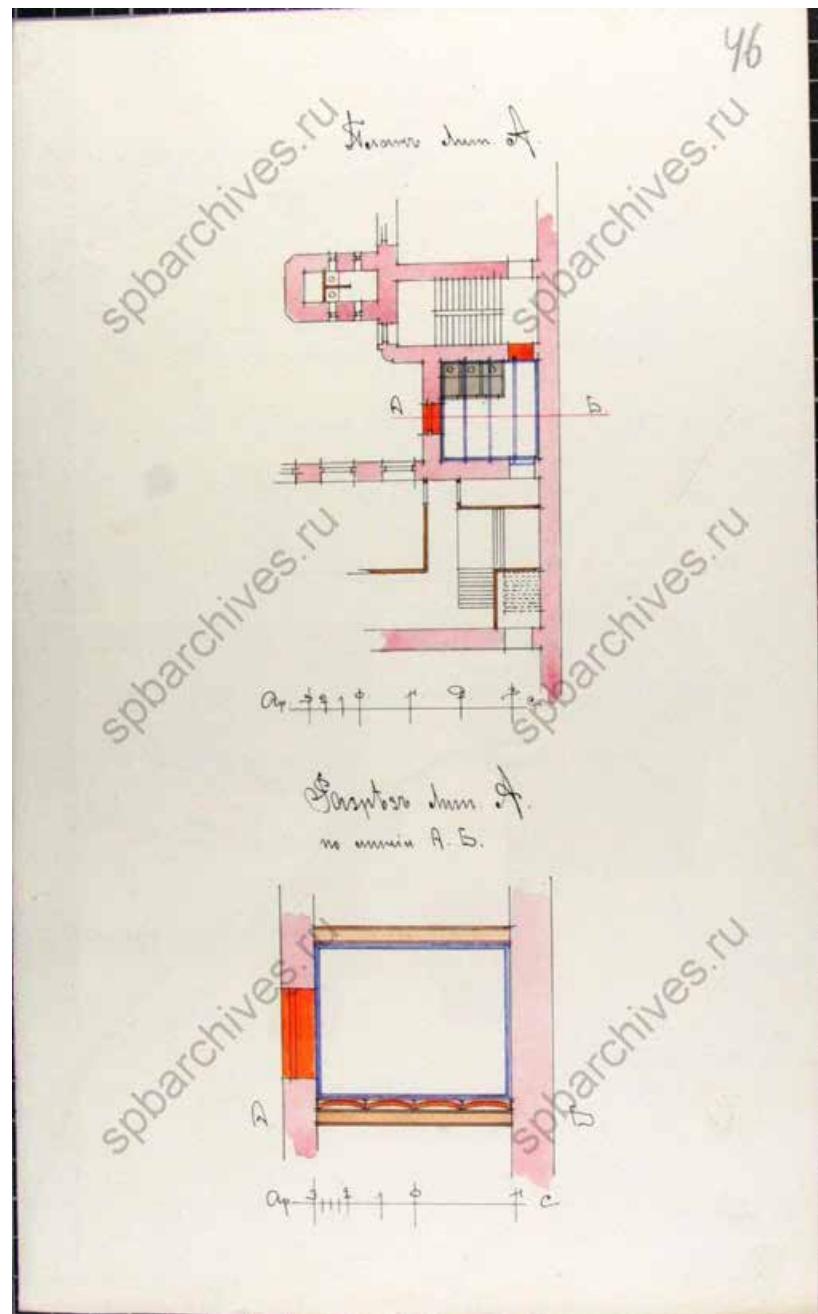
51.Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



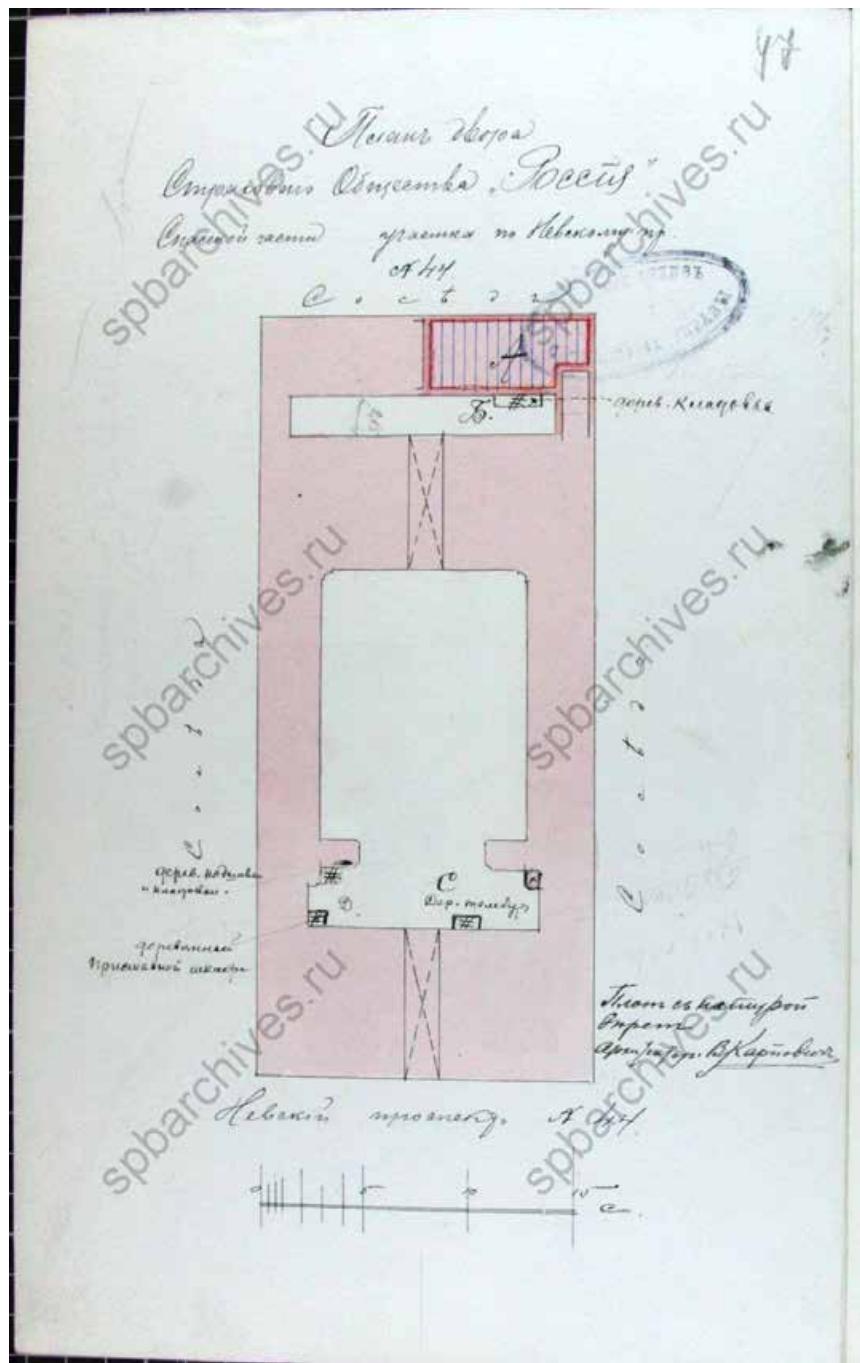
52. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



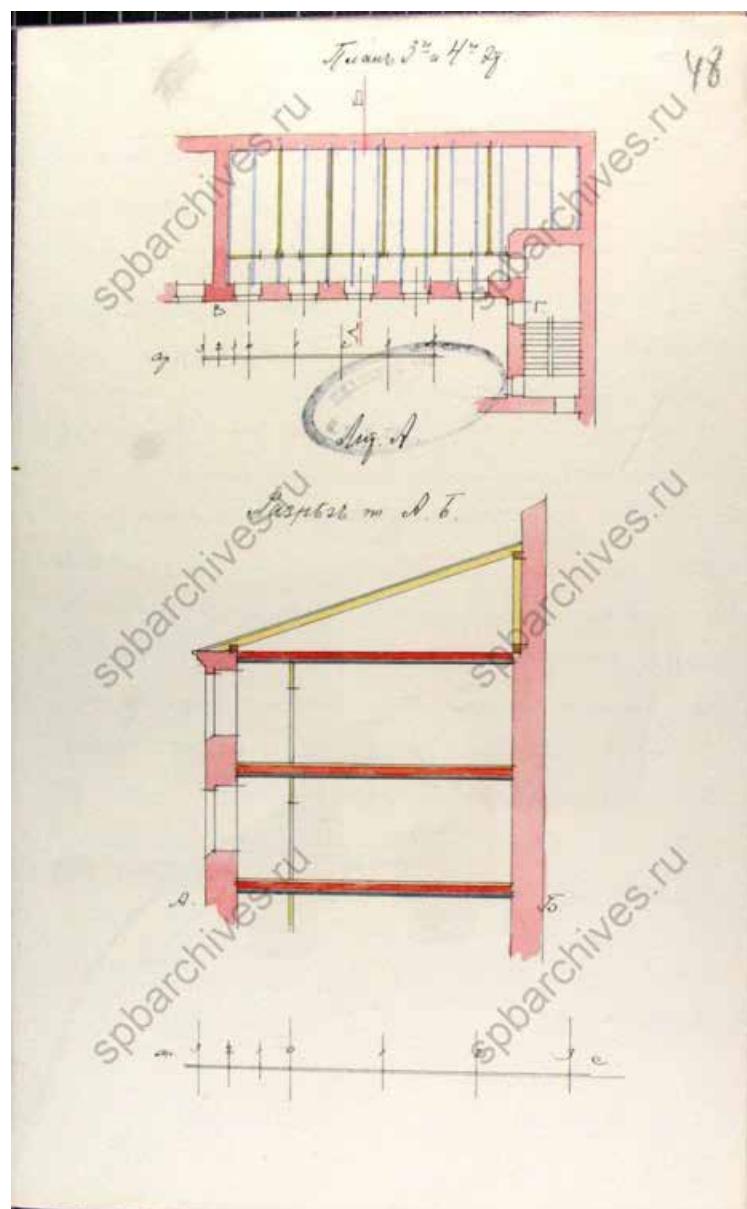
53. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



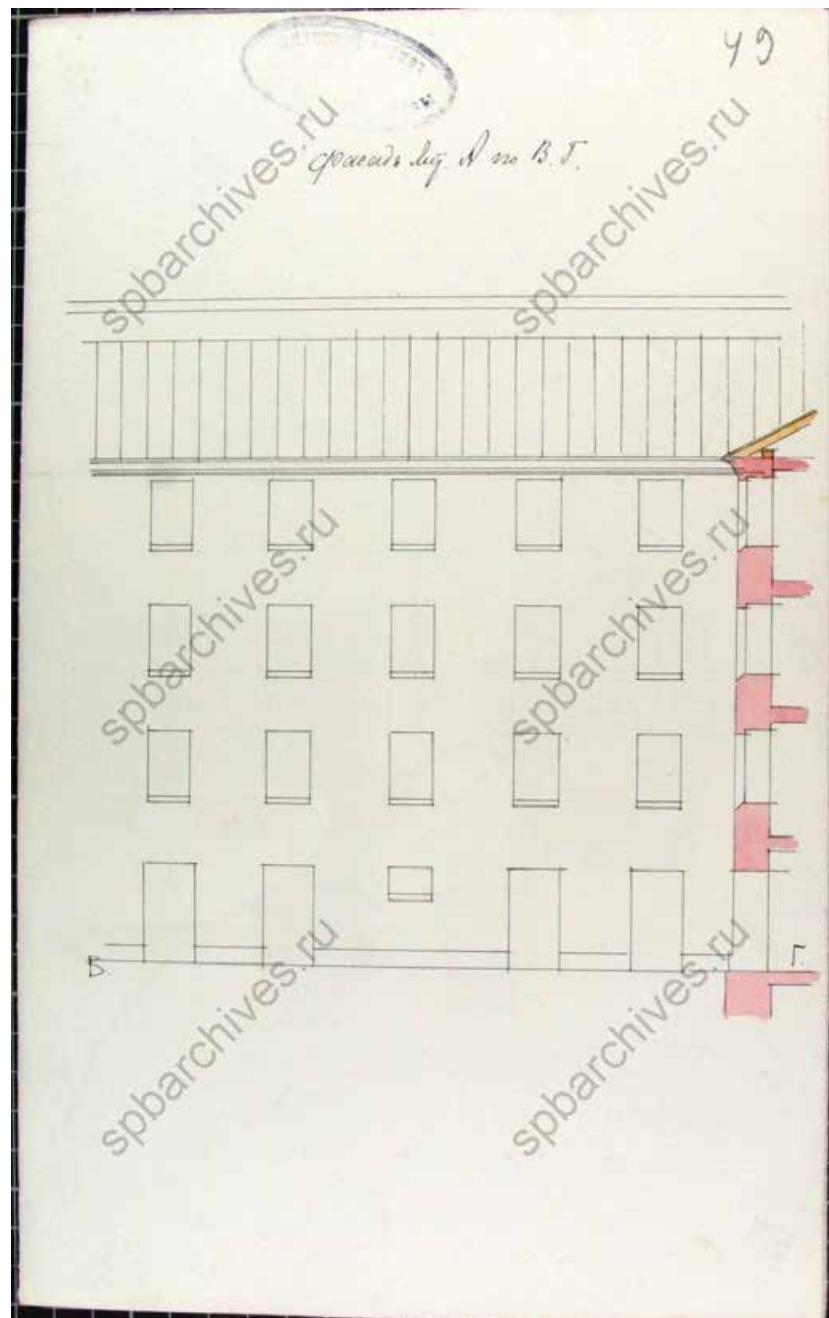
54. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



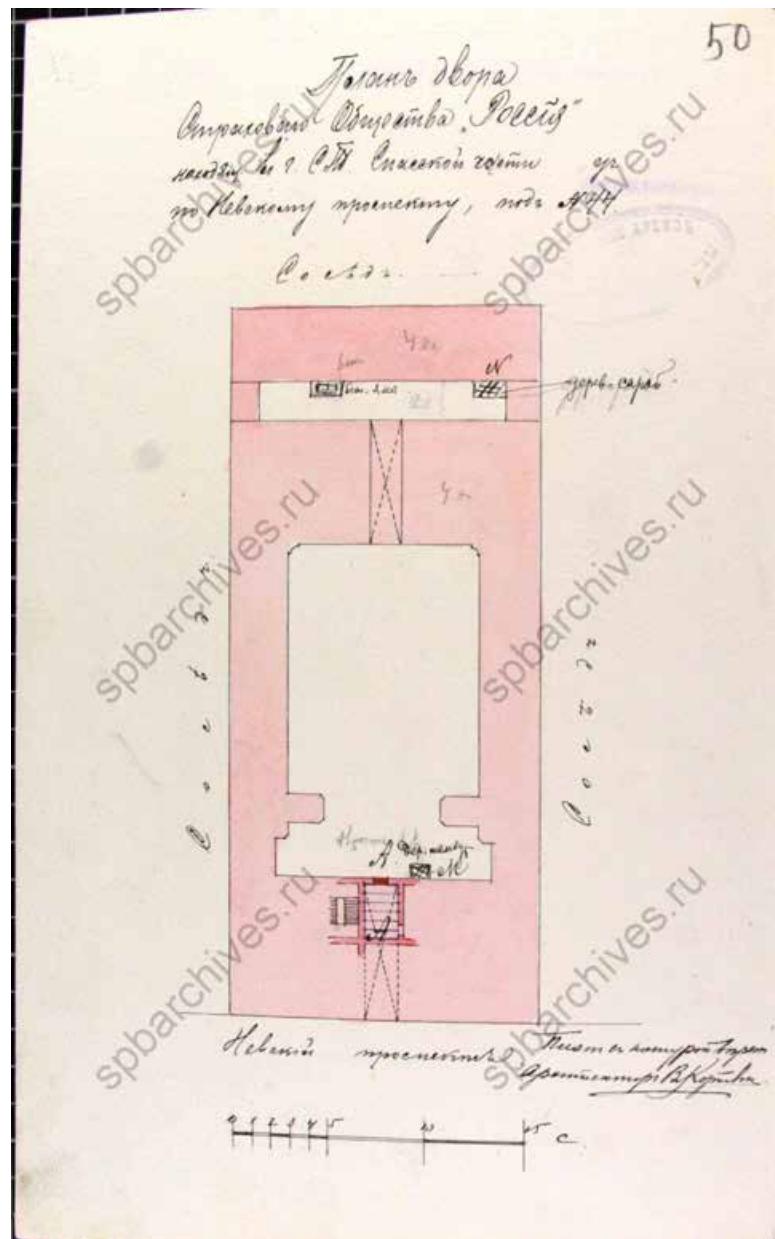
55. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



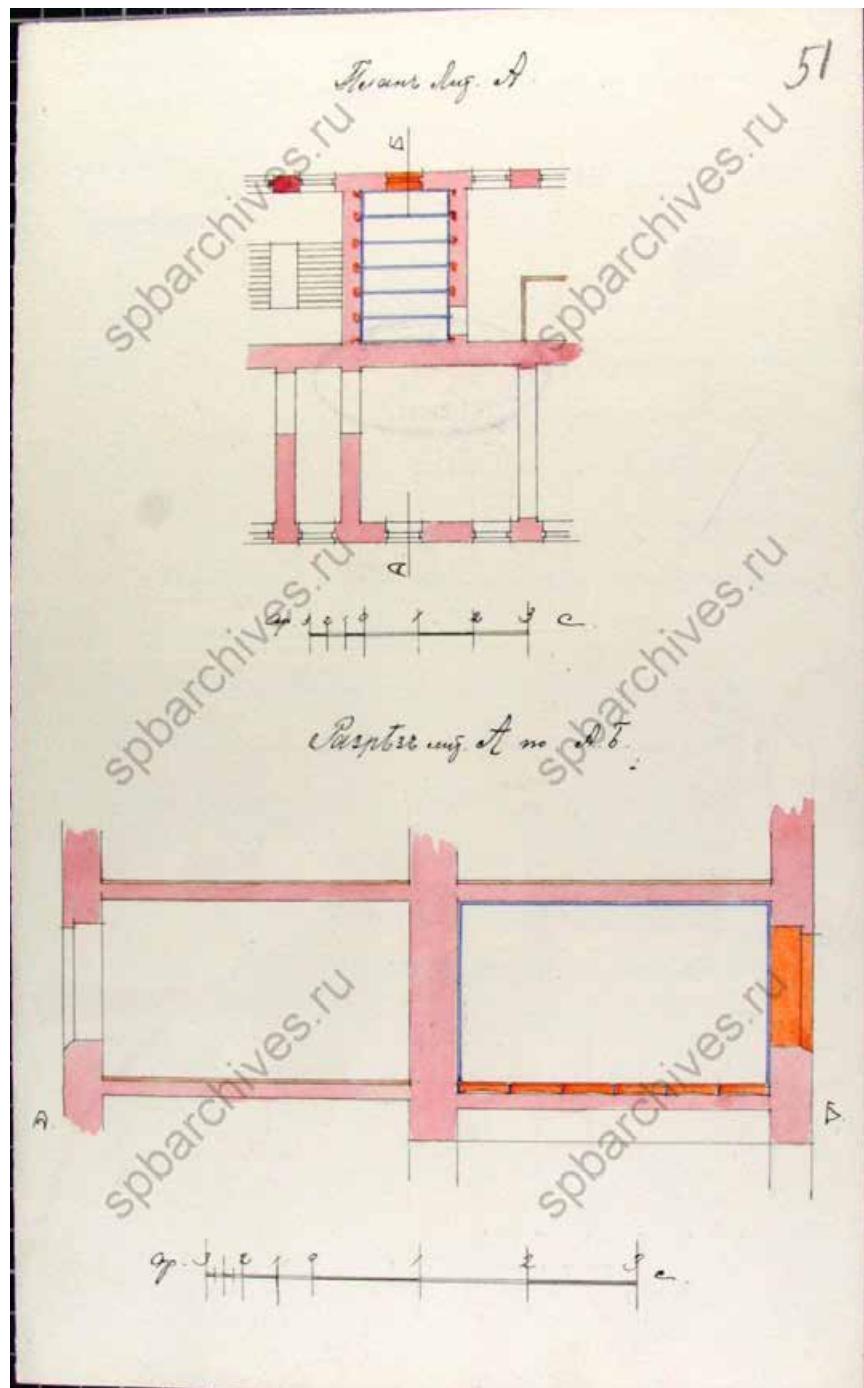
56. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



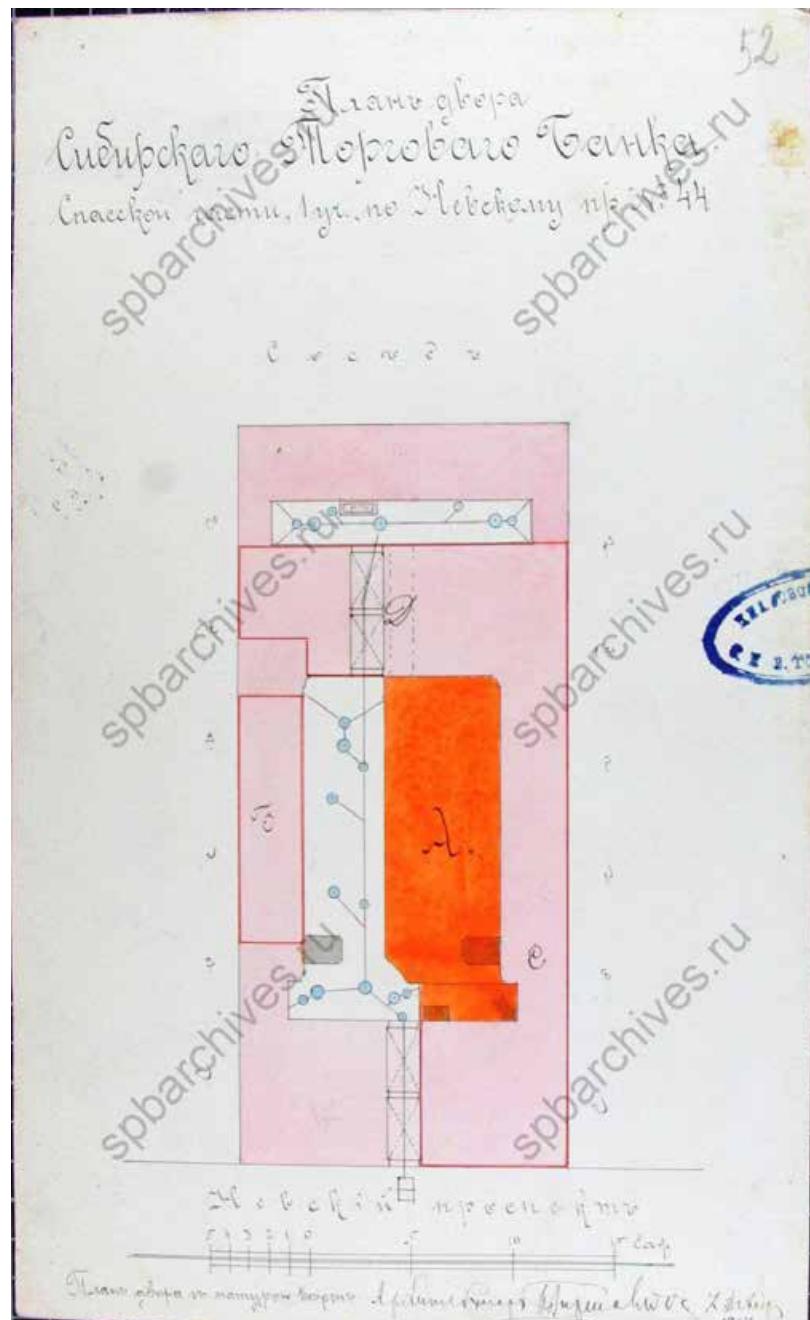
57. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



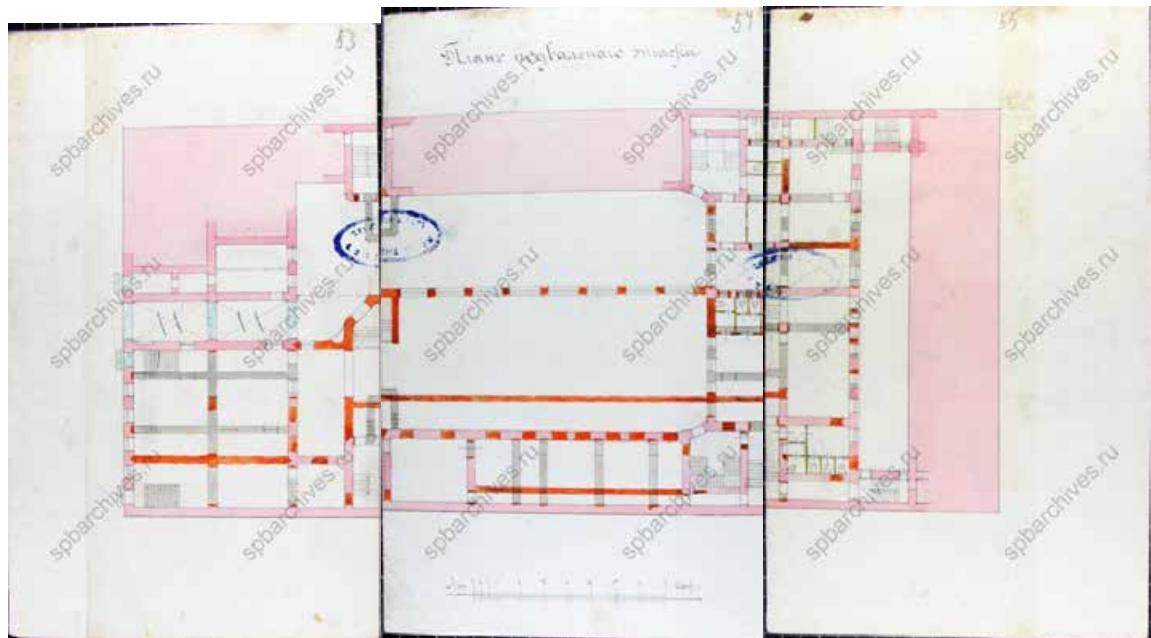
58. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



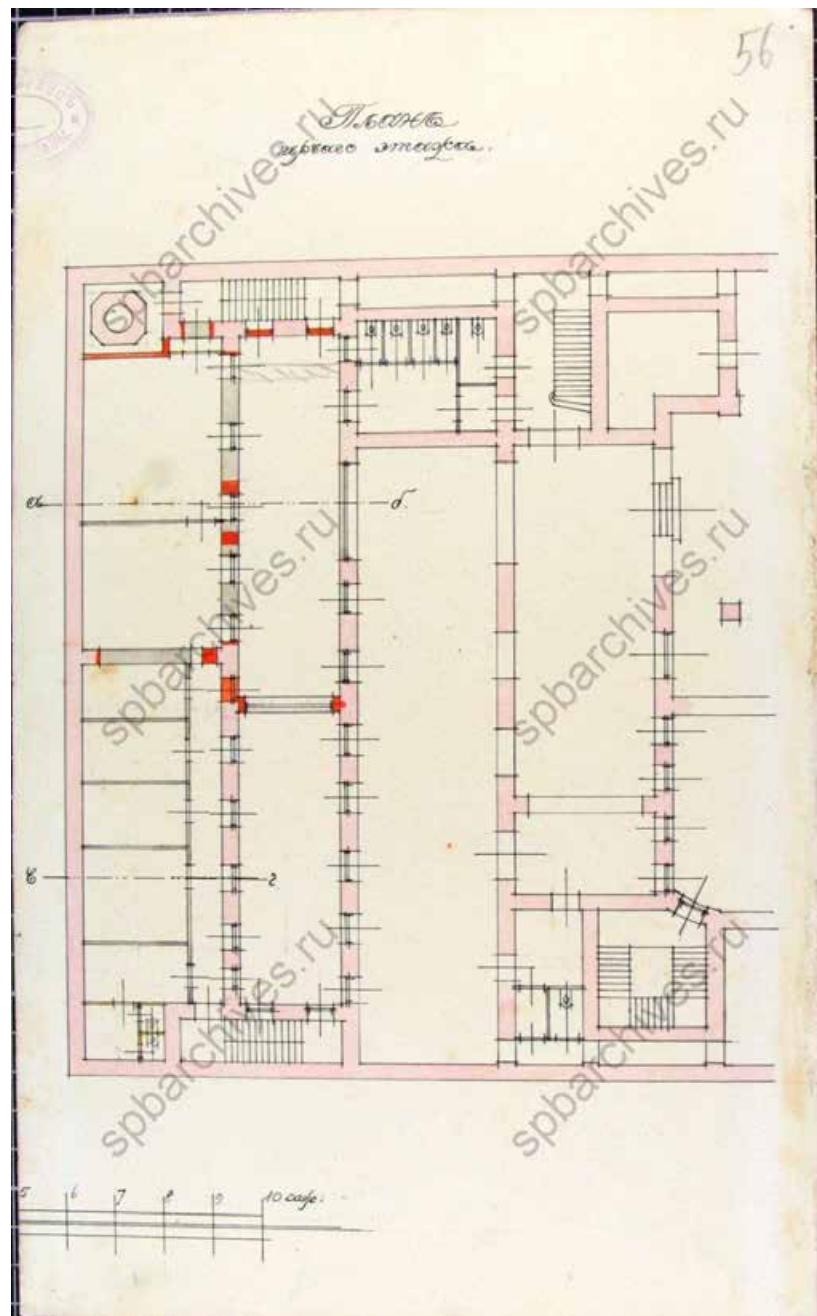
59. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



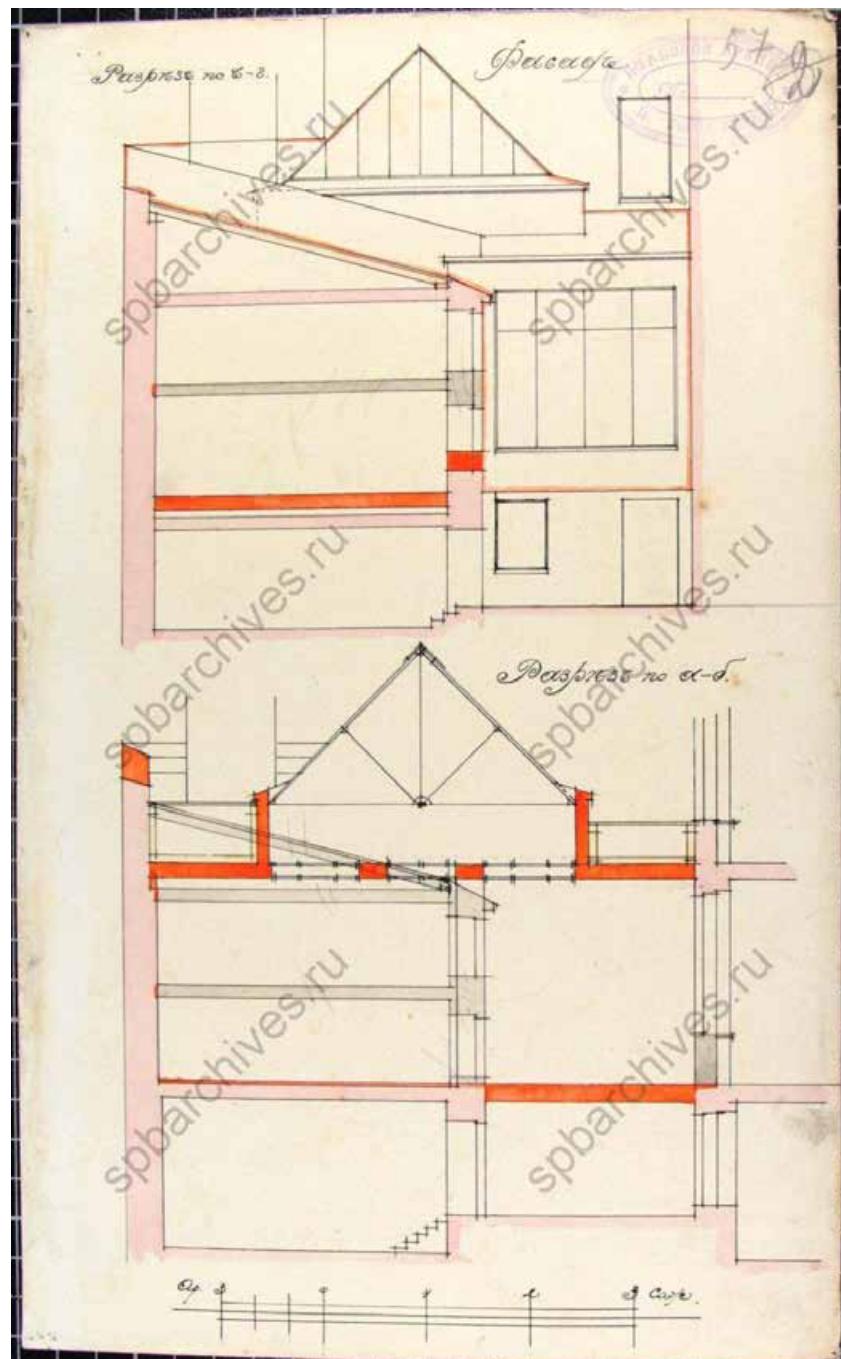
60. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



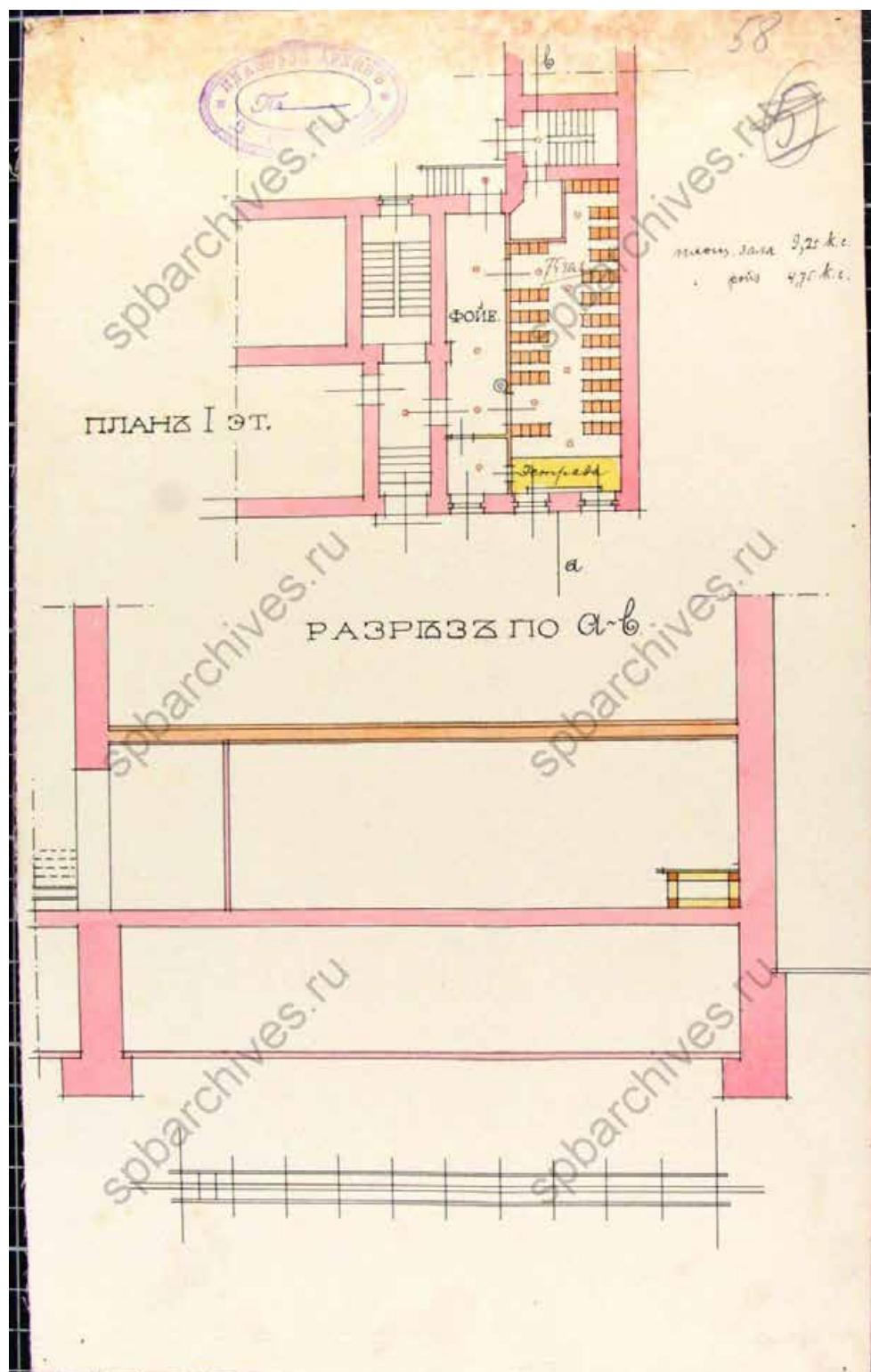
61.Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



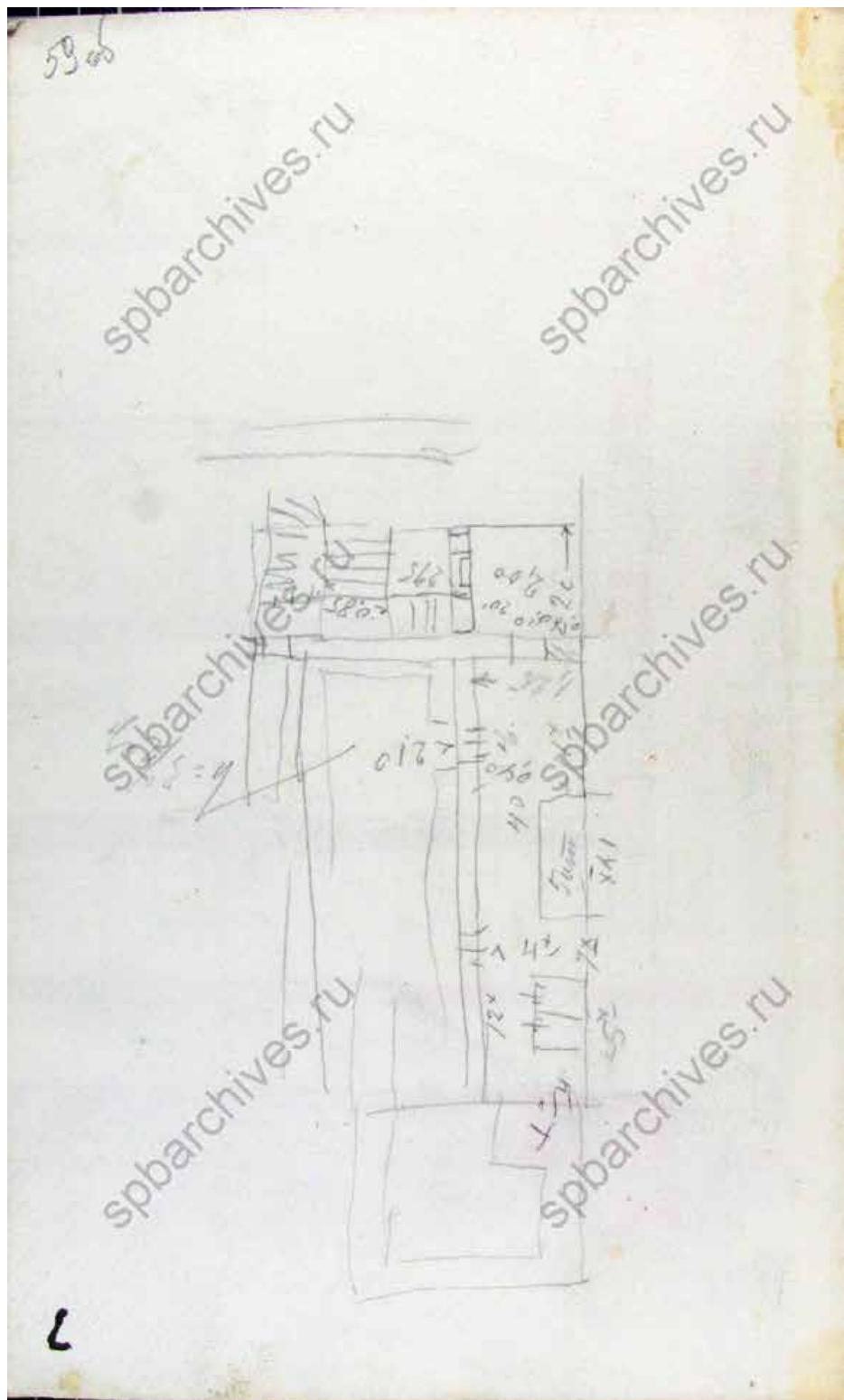
62. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



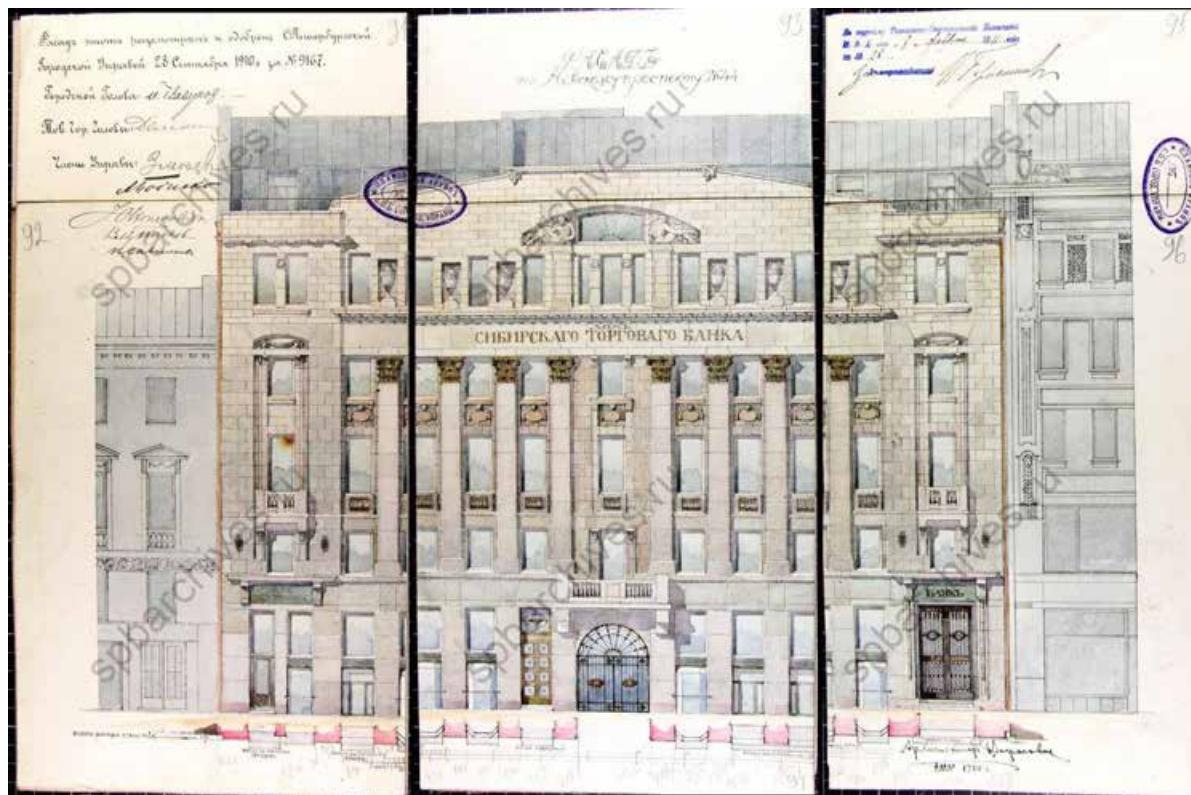
63. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



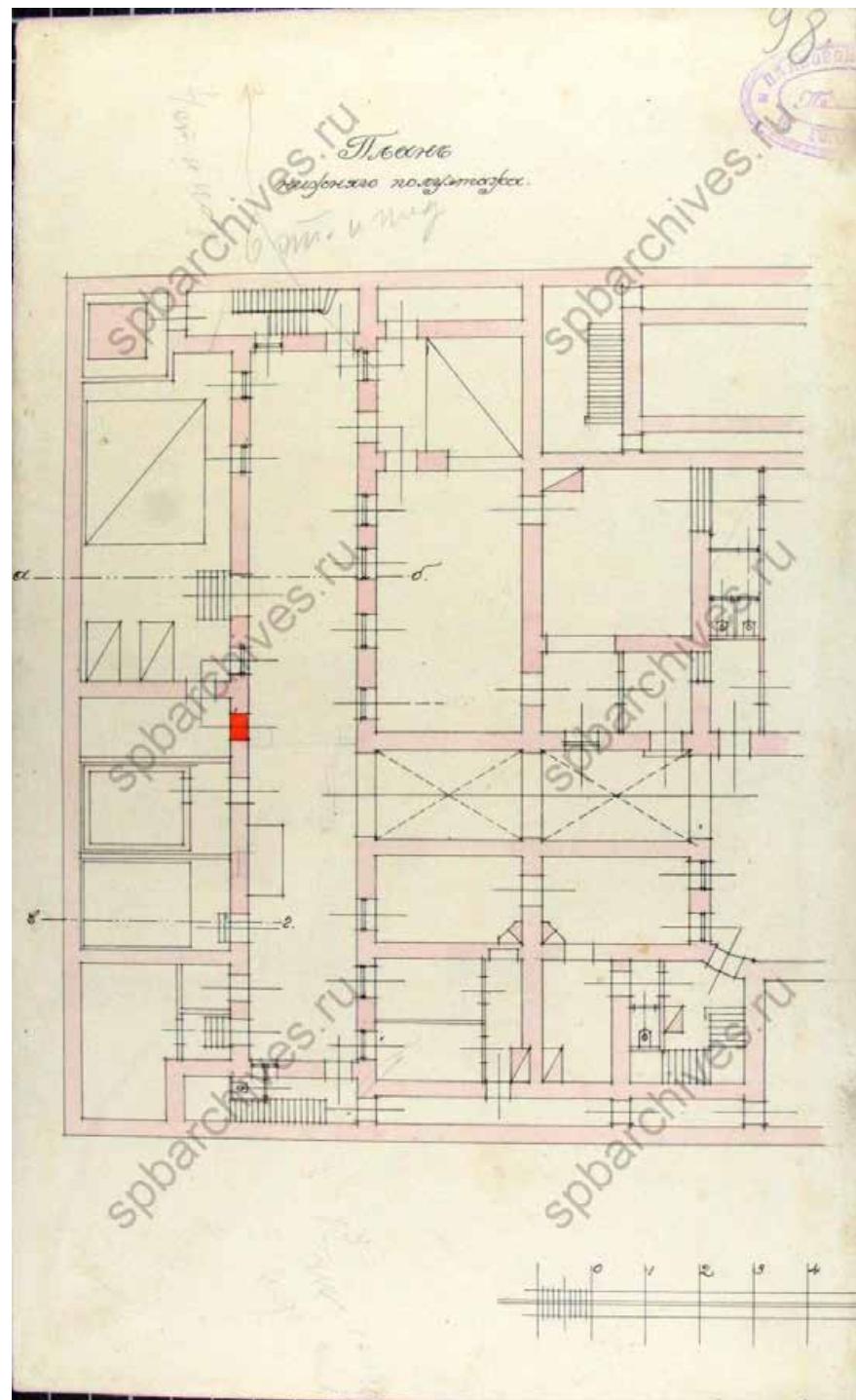
64. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



65. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



66. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810



67. Чертежи здания банка на участке, принадлежавшем Лукиным, Лонгинову, Страховому обществу. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 9810

**Приложение №12 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия», 1-я половина XIX в., 1858 г., 1909–1910 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества «Россия» в части перепланировки и переустройства пом. 8-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 44, литера А» (шифр: 13ПНЖ/0325/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

### **Иная документация**

№ п/п	Код ОКН
234	8971

**АКТ  
технического состояния объекта  
культурного наследия**

Санкт-Петербург

«14» октября 2024 г.

Представители КГИОП, в лице специалиста 1-й категории отдела Центрального района Яковлева Д.А. и главного специалиста отдела памятников декоративно-прикладного искусства Черненко Е.В. Управления по охране и использованию объектов культурного наследия, произвели визуальный осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Дом Страхового Общества „Россия“» (согласно решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов № 327 от 07.09.1993) расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 44, лит. А) и составили данный акт технического состояния (далее – Акт).

Годы постройки (перестройки) и архитектор:

1908–1910 гг., архитекторы – Б. И. Гиршович, М. С. Лялевич

1. Сведения о техническом состоянии объекта культурного наследия (визуальное состояние внешних и внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов объекта, живописи, предметов прикладного искусства, элементов объемно-пространственной композиции и др., в зависимости от особенностей объекта культурного наследия), включая наличие или отсутствие, а также описание информационных надписей и обозначений:

a) основания:
- фундамент: ленточный, бутовый;
- цоколи: гранитные, известняковые плиты;
- отмостка: тротуарная плитка, асфальт;
b) несущие конструкции:
- стены: наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);
- колонны, столбы: в уровне цокольного и 1 этажа;
c) перекрытия:
- межэтажные: плоские перекрытия, крестовые, коробовые, цилиндрические своды;
- перемычки оконных и дверных проемов: лучковые, полуциркульные, прямые, клинчатые перемычки;
d) крыша: скатная;
- маузерлат: не доступно для осмотра;
- стропила: не доступно для осмотра;
- обрешетка: не доступно для осмотра;
- кровля: металлическая;
e) главы, шатры: отсутствуют
- конструкция: отсутствует;

<ul style="list-style-type: none"> <li>- покрытие: отсутствует;</li> </ul> <p>с) наружные водоотводные конструкции:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- желоба: металлические;</li> <li>- трубы: металлические;</li> <li>- сливы: металлические;</li> </ul>
<p>ж) фасады:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- облицовка стен: южный лицевой фасад облицован серым сердобольским гранодиоритом;</li> <li>- окраска стен: дворовые фасады гладко оштукатурены и окрашены;</li> <li>- монументальная живопись: отсутствует;</li> <li>- лепнина: лепные украшения на фасадах, включая львиные маскароны, гирлянды, розетки;</li> <li>- карнизы: профилированные межэтажные карнизы, карниз с сухариками;</li> <li>- пилястры: пилястры с капителями коринфского ордера;</li> <li>- балконы: три прямоугольных балкона на каменных кронштейнах;</li> <li>- лоджии: отсутствуют;</li> <li>- крыльца: исторические приямки со стороны южного лицевого фасада;</li> <li>- окна: прямоугольные оконные проемы с историческим рисунком расстекловки;</li> <li>- двери: прямоугольные дверные проемы, металлические двустворчатые двери с декором;</li> </ul>
<p>з) интерьеры:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- полы: паркетная доска, керамическая плитка, линолеум, ламинат, ковролин, мраморные плиты в границах парадной лестницы, композиция из диоритовых полос и квадратов с латунными вставками на полу вестибюля и тамбура парадной лестницы Л-1, метлахская плитка различного цвета и рисунка в границах служебных лестниц;</li> <li>- перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): плоские перекрытия, крестовые своды;</li> <li>- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): облицованы белым мрамором с серыми прожилками, оштукатурены, окрашены;</li> <li>- перегородки: отсутствуют;</li> <li>- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;</li> <li>- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: лепные композиции с цветочными гирляндами, рамками с поясами меандра;</li> <li>- карнизы: профилированные карнизы, лепные орнаментальные фризы;</li> <li>- печи, камини: отсутствуют;</li> <li>- лестницы: парадная лестница с мраморными ступенями, служебные лестницы с металлическими ограждениями;</li> <li>- двери: металлические, деревянные двустворчатые двери с резными деталями;</li> </ul>
<p>и) монументы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- постамент: отсутствует;</li> <li>- скульптура: отсутствует;</li> <li>- обелиск: отсутствует;</li> <li>- колонна: отсутствует;</li> </ul>
<p>к) инженерные коммуникации:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- электроснабжение: имеется;</li> <li>- отопление: имеется;</li> <li>- водопровод: имеется;</li> <li>- канализация: имеется;</li> </ul>
<p>л) территория объекта культурного наследия: территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента согласно границам территории объекта культурного</p>

наследия регионального значения «Дом Страхового Общества „Россия“», утвержденным распоряжением КГИОП от 10.09.2024 № 1180-рп.

2. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: в наличии согласно предмету охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 06.12.2023 № 917-рп.

3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.):

Наблюдаются повреждения штукатурки, оголение кирпичной кладки, дефекты плитки в воротном проезде

**В целом объект культурного наследия находится в удовлетворительном состоянии.**

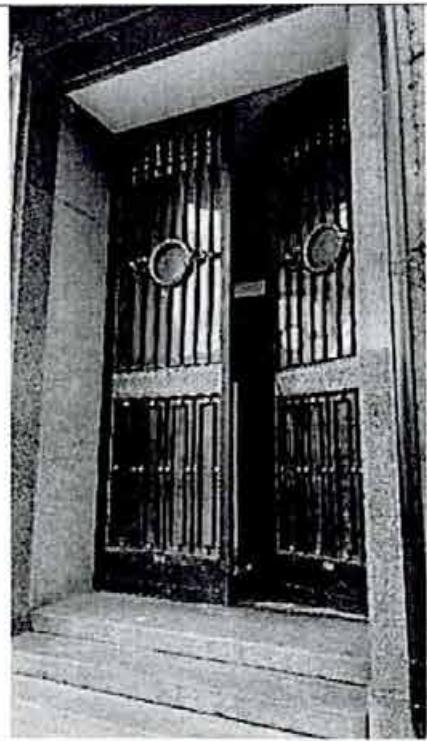
2. Фотофиксация:



1. Лицевой фасад



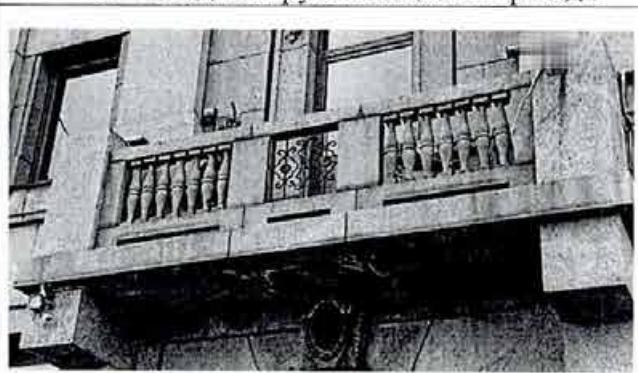
2. Фрагмент лицевого фасада



3. Входная группа лицевого фасада



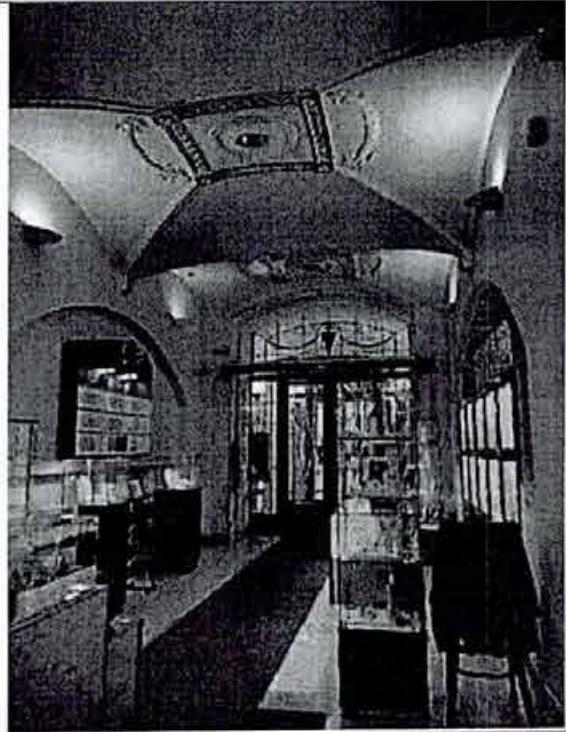
4. Фрагмент центральной части лицевого фасада



5. Гранитный балкон лицевого фасада в уровне 2 этажа



6. Тамбур пом. 1-Н в уровне 1 этажа



7. Вестибюль пом. 1-Н в уровне 1-го этажа



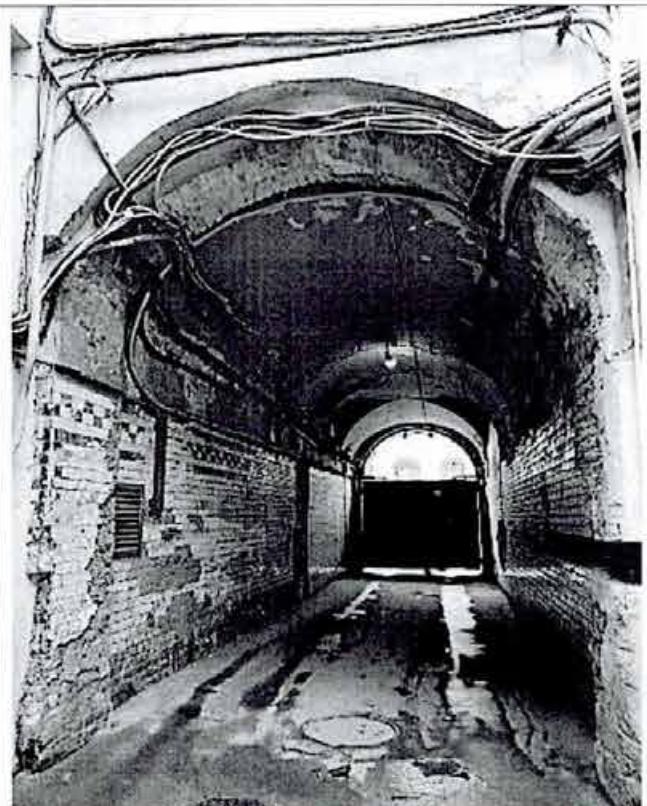
8. Распиашная лестница на 2 этаже пом. 1-Н



9. Двусветный главный зал пом. 1-Н



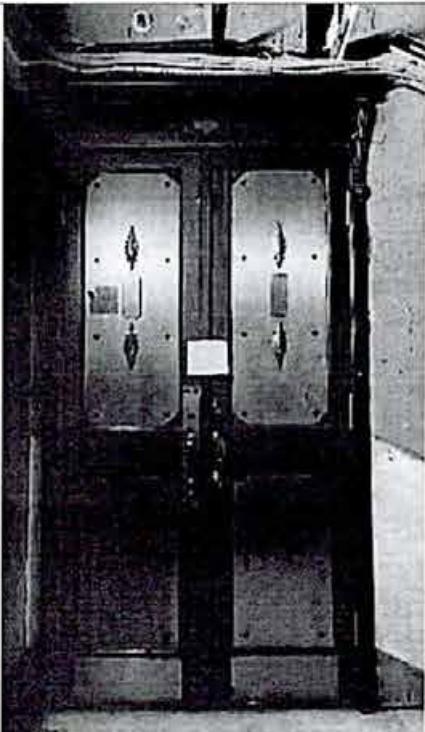
10. Фрагмент дворового фасада



11. Воротный проезд со стороны дворового фасада



12. Вестибюль парадной лестницы Л-1



13. Дверное заполнение на площадке парадной лестницы Л-1



14. Дверное заполнение на площадке парадной лестницы Л-1



15. Площадка в уровне 3 этажа лестницы Л-1



16. Рисунок ограждения лестницы Л-1

#### Представители КГИОП

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

Д.А. Яковлев

Главный специалист отдел памятников  
декоративно-прикладного искусства  
Управление по охране и использованию  
объектов культурного наследия

Е.В. Черненко

## АКТ

приема-передачи нежилого помещения, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Невский пр., дом 44, литера А, пом. 8-Н

24.07.2024

Санкт-Петербург

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98 "О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга", именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице представителя Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения "Имущество Санкт-Петербурга", осуществляющего материально-техническое обеспечение реализации полномочий Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга в сфере управления и распоряжения государственным имуществом Санкт-Петербурга на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14.04.2017 №281 «О создании Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» (далее – Учреждение) и Уставом Учреждения, утвержденным распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 18.05.2017 №96-р, именуемого в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника отдела подготовки торгов Учреждения **Федюшовой Екатерины Юрьевны**, действующей на основании доверенности от 28.12.2023, удостоверенной Бых Ириной Ивановной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрированной в реестре за №78/688-н/78-2023-2-678, совместно с Организацией, обеспечивающей содержание и текущий ремонт имущества казны Санкт-Петербурга – ООО «ПРЭО «НЕЖИЛОЙ ФОНД» (далее – Организация) передали, а Общество с ограниченной ответственностью «БЕЛЫЕ НОЧИ», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 28.03.2024, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1247700273150, ИНН 9701282550, КПП 770101001, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Матвея Дениса Германовича, действующего на основании Устава, приняло нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., дом 44, литера А, пом. 8-Н, этаж: 2, кадастровый № 78:31:0001287:3204.

Состояние помещения: нормальное

Наличие элементов благоустройства:

электроснабжение - есть

отопление - есть

водоснабжение - есть

канализация - есть

Приложение: фотографии Объекта на 6 л.

Ключи находятся у Арендатора.

Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник отдела  
подготовки торгов Учреждения



От Арендатора:

Генеральный директор

Матвей Д.Г.



От Организации

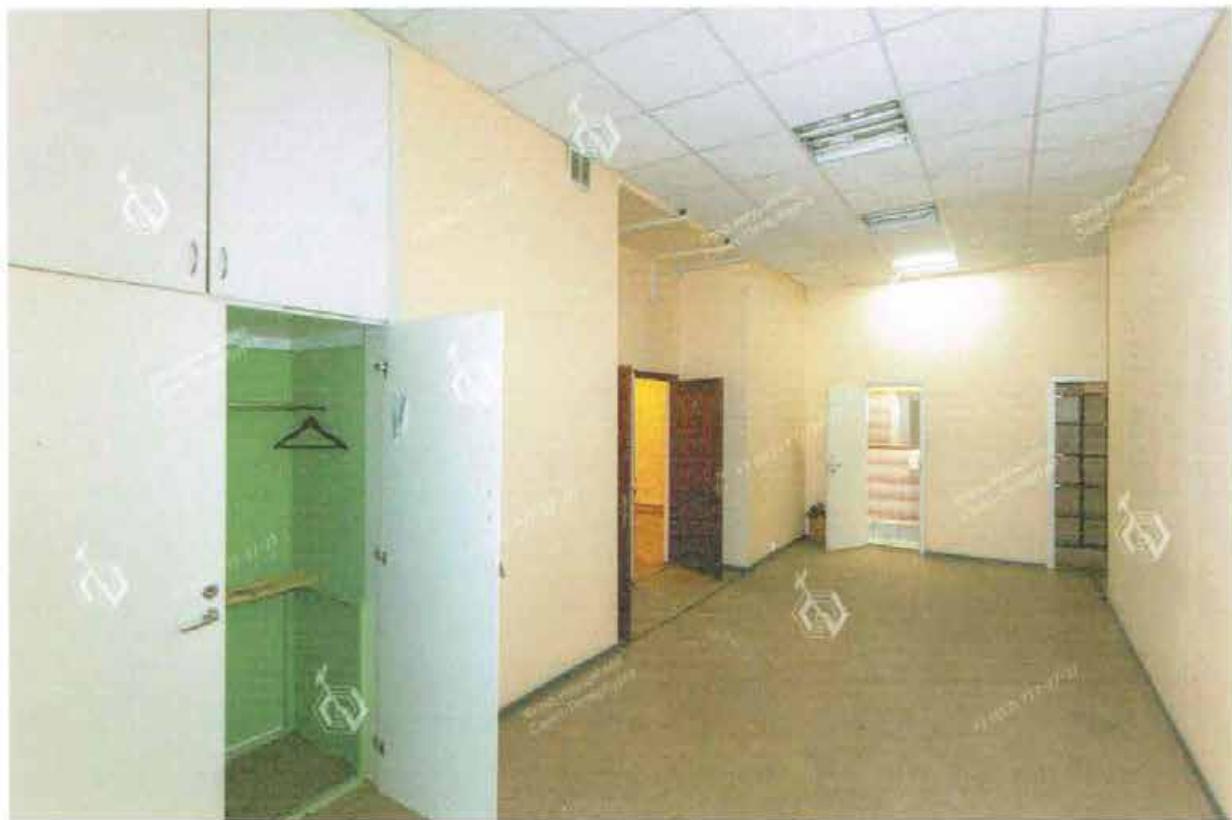
ООО "ПРЭО - Нежилой фонд"  
Самоходский Л.Р.

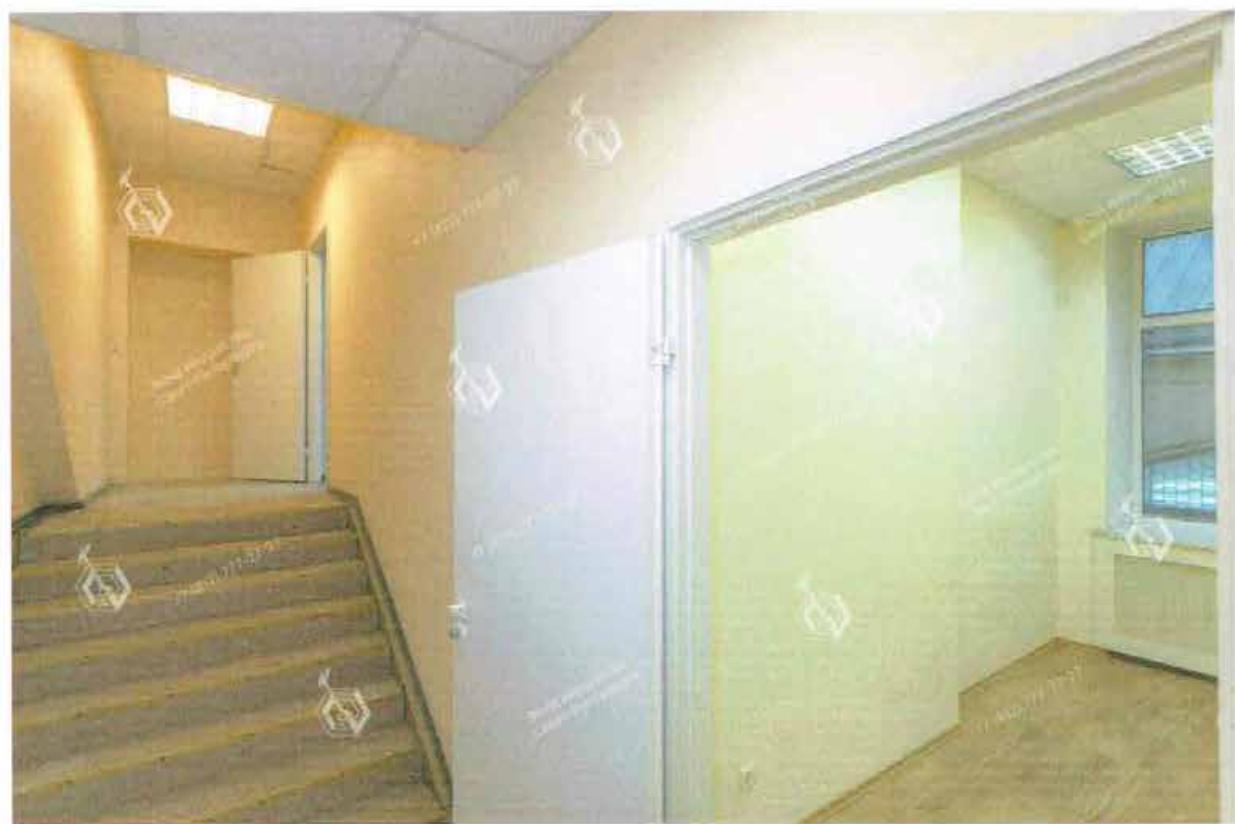
*Ранд*

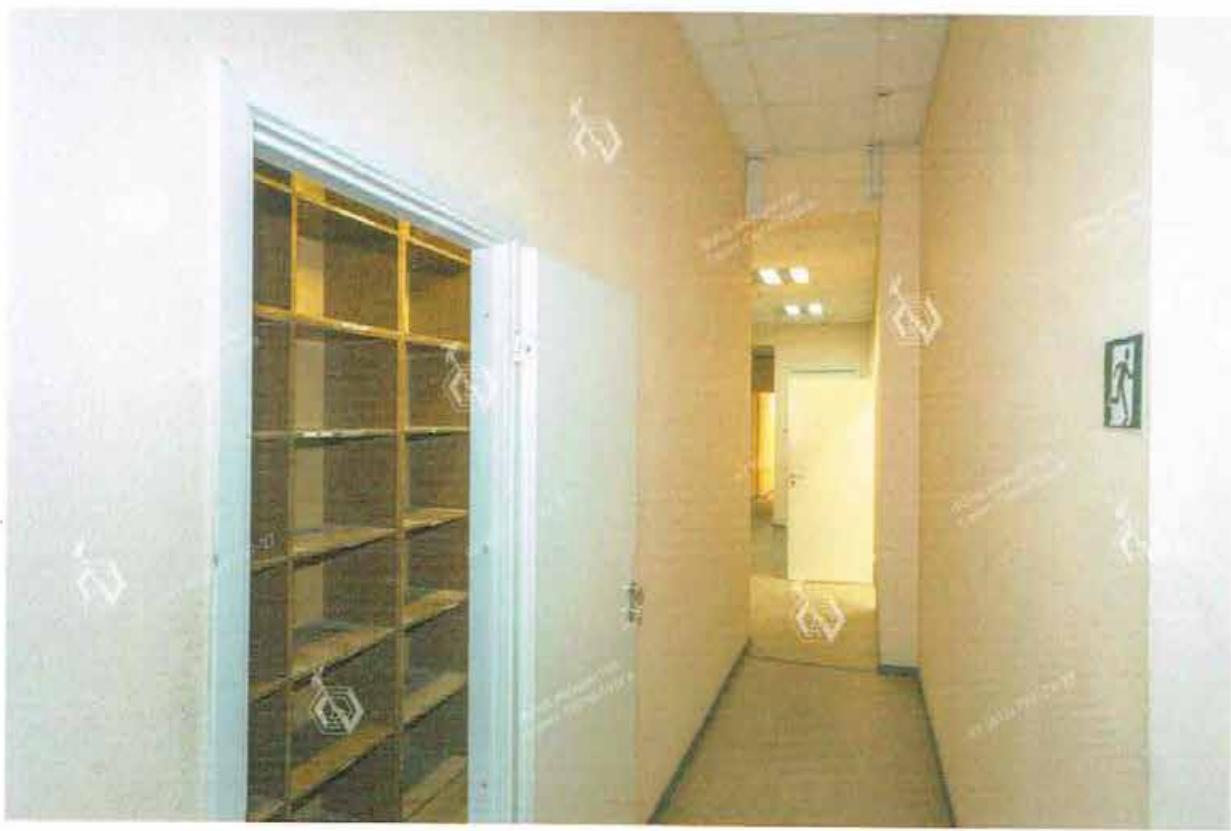
(подпись)

м.п.













## Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2.	<b>Приложение №1.</b> Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;	29
3.	<b>Приложение №2.</b> Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;	34
4.	<b>Приложение №3.</b> Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;	40
5.	<b>Приложение №4.</b> Материалы фотофиксации;	54
6.	<b>Приложение №5.</b> Копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия;	82
7.	<b>Приложение №6.</b> Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	121
8.	<b>Приложение №7.</b> Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность, копия договора аренды;	128
9.	<b>Приложение №8.</b> Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;	161
10.	<b>Приложение №9.</b> Копии договоров с экспертами;	163
11.	<b>Приложение №10.</b> Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;	182
12.	<b>Приложение №11.</b> Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	191
13.	<b>Приложение №12.</b> Иная документация;	250
14.	<b>Содержание</b>	265